

aktiv.



Villavegen 18, 2240 MAGNOR

Pen og velholdt enebolig *
Dobbelgarasje * Sentrumsnært *
Gode solforhold



Eiendomsmegler

Nicolai Bratås

Mobil 975 30 716

E-post nicolai.bratas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger.

TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-

Omkostn.: Kr 56 350,-

Total ink omk.: Kr 2 256 350,-

Selger: Per Arne Berg

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1971

BRA-i/BRA Total 194/218 kvm

Tomtstr.: 971.3 m²

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 60, bnr. 623

Oppdragsnr.: 1202250021

Pen og velholdt enebolig

Sentralt på Magnor i Villavegen 18 på Høgsetermoen finner vi denne koselige eneboligen. Her er det gangavstand til sentrum, barnehage og skole, og kort vei til idrettsanlegg, travbane og crossbane. Lysløype og turområder i umiddelbar nærhet.

Enebolig over to etasjer med kjøkken, romslig to-delt stue, tre soverom, bad, wc-rom, vaskerom/dusj/wc, kjellerstue og boder. Stor terrasse. Dobbel garasje med to aluminium leddporter. Boligen fremstår med en normal boligstandard og er oppgradert med bl.a. bergvarmeanlegg.

Pen opparbeidet hage med plen, prydbusker, bed av stablet belegningsstein og hekk, samt gruslagt gårdsplass.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	76
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 194 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 218 m²

TBA: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 95 m²

1. etasje

BRA-i: 99 m²

BRA-e: 24 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

62 m²

Ikke målbare arealer

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er 210-216 cm takhøyde i kjeller. Høytsittende smale kjellervinduer tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate/rømningsvei, men det er en egen utgang/dør fra kjelleren som rømningsvei.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

971.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pen opparbeidet hage med plen, prydbusker, bed av stablet belegningsstein og hekk. Heller i gangsti til inngangsparti og terrasseplating. Gruset innkjørsel/gårdsplass. Flat område med gode solforhold.

Oppgitt areal er omtrentlig. Se vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

Beliggende i veletablert og barnevennlig område i Villavegen 18 på Høgsetermoen sentralt på Magnor.

Gangavstand til sentrum, barnehage og skole. Kort vei til idrettsanlegg, travbane og crossbane. Lysløype og turområder i umiddelbar nærhet.

Eidskog kommune har mange severdigheter, og er mest kjent for Magnor Glassverk, Hans Børli, Sootkanalen og Morokulien. Kommunen har også et rikt lag-/foreningsliv som f.eks. fotball, håndball, jakt og fiske, kunstforening, husflidslag, museums- og historielag og mye mer. Mange sjøer og vann finnes også med muligheter for fiske og bading.

Ca syv km til Skotterud med offentlige kontorer, ca 33 km til Kongsvinger og ca 100 km til Oslo. Ca fire km til svenskegrensen med handelsstedet Charlottenberg.

"Veldig hyggelig nabolag"
Sitat fra en lokalkjent

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærmeste barnehage er Magnor barnehage som ligger rett utenfor Magnor sentrum, i boligfeltet ved siden av Magnor ungdomslokale, 700 m. De jobber for et trygt og godt psykososialt miljø i barnehagen der nære, trygge og gode relasjoner er i fokus i alle aktiviteter de gjør i løpet av dagen.

Magnor skole, 1.-7. trinn ligger i landlige omgivelser nært tilknyttet skog, vann og idrettsanlegg. Hele nærmiljøet innbyr til lek og uteaktiviteter til alle årstider. Magnor skole setter elevene, læring og læringsutbytte i sentrum.

Eidskog ungdomsskole, 8.-10. kl, er en arena for læring på mange plan både sosialt og faglig. Gjennom variert undervisning og ved å legge til rette for et godt sosialt miljø ønsker de å tilføre elevene holdninger og ferdigheter som kan vare livet ut. Deres visjon: «Med fokus på elevens evner og talenter!»

Videregående skoler med flere studievalg ligger på Kongsvinger.

Eidskog kommune har flere aktivitetstilbud for barn og unge. Fotball, ski, turn og flere idrettslag. På Magnor finnes travbane og motocross bane. På Skotterud er det kulturskole med instrument-, teater- og tegne/maleundervisning. På Eidskogen finnes flere grendehus/samfunnshus som det jevnlig inviteres til festligheter, arrangementer og konserter i. Her er det noe for både liten og stor.

Offentlig kommunikasjon

Ca 400 m til bussholdeplass i Skolevegen. Se innlandstrafikk.no for mer info.

Bygningssakkyndig

Melbye Bygg og Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig i en etasje og kjeller fra 1971.

Byggegrunn av sandholdige løsmasser.

Fundamentert på kjellermur av pusset sementstein over støpte fundament/kjellergulv.

Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning er forblending av Mexistein og liggende panel i gavlspisser fra ca 2015, samt noe stående tømmermannspanel ved innhaket til entrédør.

Takkonstruksjon av W-takstoler med taktro av rupanel, tekket med betongtakstein.

Loft isolert med mineralull.

Bordgulv for lagring.

Lakkerte/galvaniserte metall beslag, renner og nedløp.

Heldekkende pipebeslag i metall.

Delvis snøfangere ved gangområde til dør og ved terrasseplatting.

Papptekket pipe ned mot forbeslag på glassveranda.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2018.

To eldre/originale vinduer i del av stue og et soverom.

Koblede originale vinduer i kjeller.

Terrassedører med 2-lags isolerglass fra 2011 og 2009.

Fabrikk malt hovedytterdør med isolerglass og sidefelt fra 2018.

Original innadslående ytterdør med enkelt armert glass i kjeller fra støpt betongtrapp ned i terrenget utvendig.

Entréterrasse/trapp på 7 m² i alminnelig spaltegulv over betongpilarer og tidligere

entrétrapp i tre.

Rekkverk med malte "kryss".

Takoverbygget innglasset terrasse på 22 m² med uisolert spaltegulv og uisolert himling med spaltepanel.

Hjørnevegger murt i Leca petringer med plassmurt åpen peis.

Innglassing av innlistede enkle glass og aluminium skyvedører hvorav den ene er med isolerglass.

To terrassevarmere.

Utenfor er en åpen platting av impregneret spaltegulv på mark mellom stueterrasse og garasje på ca 55 m².

Levegger i tre mot hagen og mot gårdsplass i sotet glass med aluminium rammer.

Motorisert markise og downlights i gesims på garasje.

Garasje fra 1976, som i senere år er ombygget.

Opprinnelig enkelgarasje med flatt tak og tømmermannspanel over sementstein ringmur, samt carport på side over pilarer.

Ombygget med saltak, innbygget carport, utvendig kledning av liggende panel og takstein, samt to motoriserte aluminium leddporter for 3-4 år siden.

Innvendig synes det tidligere bindingsverk og det er gruset terrenggulv.

Støpt og utfyllende bindingsverk mellom pilarer/tresøyler på tidligere carportdel.

Indre del i begge garasjeløp har et tregulv for lagring.

Gangdør på side i tilsvarende stil som port og vindu med enkelt glass.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet gulvfliser

Arbeid utført av: Husker ikke

Pkt 5: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja

Beskrivelse: Saltutslag

Pkt 11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Div el

Arbeid utført av: Bygdeelektrikeren

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

Beskrivelse: Odd Hagerud

Pkt 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny garasje

Arbeid utført av: Wito AS

Innhold

1. etasje: Entré/gang, trapperom, kjøkken, stue, to soverom, bad og wc-rom. Innglasset terrasse.

Kjeller: Trapperom/gang, kjellerstue, soverom, vaskerom/dusj/wc, matbod, bod og kjellerentré.

Standard

Pen enebolig over to etasjer som fremstår med en normal standard.

Innvendige overflater

Gulvflater med vinylplank, vinylbelegg og fliser.

Veggflater med trepanel, mdf panel, malt strie/tapet.

Himlinger med tak-ess og nyere foliert panel i stue.

Kjellergang har epoxy tildekket med teppe, laminat i matbod, løst teppe over betong i kjellerentré, tregulv i bod og ellers teppebelegg over tregulv.

Vegger med malt trepanel, noe tapet på en vegg i stue og noe malt mur i matbod og entré. Himling er malt åpen støpt hvelv.

Elementpipe.

Malt vinkel tretrapp med teppebelegg i trinn mellom etasjene.

Rekkverk av stående spiler og veggfestet håndløper på ene siden.

Malte glatte/finerte dører i 1. etasje.

Skyvedør mellom stue og kjøkken.

Malte speildører i kjeller.

Kjøkken

Hesteskoformet kjøkkeninnredning med profilerte fronter, takhøye overskap hvorav et med glassdører, laminat benkeplate med planlimt rustfri dobbel kum og blandebatteri med uttrekkbar tut, komfyrvakt, ventilator, samt integrert induksjonstopp, mikroovn og stekeovn. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Stengekran for oppvaskmaskin under benk.

Originalt bad

Badet er innredet med servant i skapinnredning, speilskap og emaljert badekar.

Wc-rom

Toalettrom med gulvstående toalett, servant og speilskap. Takventil og luftespalte under dør.

Vaskerom/dusj kjeller

Vaskerommet er innredet med gulvstående toalett, flislagt dusjnisje med glassdør, rustfritt vaskekar, noen skap/hylleinnredninger, samt opplegg for vaskemaskin. Her er også tekniske installasjoner som varmepumpe og rørfordelinger.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger av kobber.

Avløpsrør av plast.

Installert bergvarmepumpe, veske-vann tilkoblet energibrønn fra 2007.

Radiatoranlegg fra byggeår i de fleste rom med unntak av et soverom i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsakelig åpen el-anlegg.

Det foreligger tilstandsrapport på eiendommen. Følgende bestanddeler har fått TG2 og TG3:

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

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

Veggkonstruksjon

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er stedvis noen mindre riss i fuger og mexisten samt pussa på muren til kjelleretasje. Det er også litt sprekker i murt hjørne glassveranda (ytterside ved peis).

Kjellernedgang/dør

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Pakning imellom dør/karm er mangelfull og glass usiolert (dvs. kald trekk kan oppstå). Ikke FG-godkjent lås og naturlig eldet.

Trappenedgangen har ikke rekkverk/håndløper iht. dagens krav og er noe bratt. Opplyst sluk i bunn av trapp, men en bør påse at snø ikke ligger mot døren vinterstid for evt. innsig (sluk kan fryse etc).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyder/åpninger gjelder entréterrasse. Gammel trapp under entrébalkong som delvis er fundament for entréterrasse er påvist med noe råte.

Glassveranda har punktering i skyvedør med isolerglass. Peisen har ikke ildfast plate på gulv foran vedinnlegg (noe sprekker i murvegg sett utenifra). Merkbart litt helning i gulv og synlig en svanke i utvendig platting hvor snø hadde smeltet.

Overflater

Det er avvik:

Det er oppsprekk i skjøter av vinylplank entré/gang. Oppsprekk i skjøt og mindre skade i gammelt belegget lite soverom.

Tapet har litt løsninger i skjøter kjellerstue. Teppesbelegg i kjellerentré har litt flekker/pløser.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

28 mm høydeavvik påvist i stue. 15 mm høydeavvik i stort soverom.

Radon

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

Pipe og ildsted

Det er avvik:

Det er sprekk i peishyllen foran peisdøren.

Røykrørsinnføring for tidligere oljefyr er kun provisorisk tettet med mineralull. Litt rennestriper fra sotvann under feieluken (opplyst kan oppstå ved spesielle værforhold-vind og nedbør).

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun på ene siden. Noe bratt.

Innvendige dører

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

En del av kjelldører tar i karm/terskel (spesielt boddøren).

Enkelte låsekasser er slitt (vridere henger).

Skyvedør er fastmontert med overgangslist i gulv (ikke i bruk).

Bad > Overflater vegger og himling

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

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

Fliser har løsning/utbulning ved siden av døren mot toalettrom. Litt avskalling/sprekker ved rørgjennomføringer til blandebatteri og tidligere skruehull for innredning.

Tapetskjøter har litt løsning.

Bad > Overflater Gulv

Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis mot slukrist.

Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning.

Flisfelt ved blandebatteri har noe sprekker. Det er litt drypplekasje på albuen av avløpsrør under badekar.

Bad > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vaskerom/dusj/wc > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Det er litt saltutslag på yttervegg og merker i tak etter tidligere skillevegg (vært skillevegg/avdelt rom for fyr/tank). Skall i en flis nedkant dusjnisje.

Vaskerom/dusj/wc > Overflater Gulv

Det er avvik:

Fuger er noe forvitret i dusjsonen. Noen skall/småskader i flis.

Vaskerom/dusj/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Mindre svelling i mdf- panel over servant og ned mot gulvet på dekkplate under servant.

Vannledninger

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

Litt irr på rørkoplinger.

Avløpsrør

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

Avløpsrør under vaskekar kjeller er tapet mot bunnventilen.

Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Elektrisk anlegg

Anlegget mangler dokumentasjon og har heller ikke noen dokumentert nyere el-kontroll. Det anbefales derfor el-kontroll på dette.

Det er delvis innbygget åpent anlegg i kjeller.

Fuktsikring og drenering

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

På ene gavl er det påvist en fuktsperre inntil mur (ved lett graving), men denne er uten topplst/under terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Undertak

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Ikke funnet spesielle avvik ved besiktning av loft.

Vaskerom/dusj/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Dobbelgarasje og på egen tomt.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

18475899

Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Siste utførte tilsyn 13.02.2025.

Siste utførte feiing 11.10.2019.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Det er installert bergvarmepumpe væske-vann tilkopleet energibrønn fra 2007. Radiatoranlegg fra byggeår i de fleste rom, med unntak av et soverom i kjeller. Elementpeis i stue.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte beboelsesrom kan mangle oppvarmingskilde, og kjøper overtar boligen slik den fremstår på visning.

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 200 000

Kommunale avgifter

Kr 20 190

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt 3 996,-

Feie- og tilsynsavgift kr 680,-

Renovasjon normalab. kr 4 363,75

Forskudd avløp (90 m3) kr 6 525,-

Målerleie kr 312,50
Ab.gebyr avløp kr 4 312,50

Vann fra Kroksjøen vannverk kommer i tillegg avhengig av forbruk. Det er montert vannmåler.

For 2. halvår 2024 og 1. halvår 2025 er avgiftene slik:

Avgift per enhet og år kr 710,50 + MVA

Avgift per m3 kr 19,50 + MVA (Gjelder kun for storforbrukere med vannmåler)

Målerleie per år kr 169 + MVA (Gjelder kun for storforbrukere med vannmåler)

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 520 454

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 081 815

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 60, bruksnummer 623 i Eidskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3416/60/623:

30.09.1971 - Dokumentnr: 5087 - Bestemmelse om veg

28.07.1971 - Dokumentnr: 3776 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3416 Gnr:60 Bnr:604

01.01.2020 - Dokumentnr: 950344 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0420 Gnr:60 Bnr:623

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Følgende bygninger på eiendommen er registrert tatt i bruk hos kommunen:

Enebolig, ferdigattest 09.10.1971

Garasjeuthus anneks til bolig

Det foreligger tegninger på boligen, men det er avvik fra disse. Planløsning er noe endret ved at det kun er to soverom i 1. etasje, samt innglasset balkong er ikke med. Kjeller innredet i ettertid av byggeår og planløsning er noe endret samt rombenevninger stemmer ikke.

Det foreligger tegninger på garasje, men det er avvik fra disse. Tilsendt tegning fra kommunen er av den opprinnelige enkelgarasjen som ikke stemmer med dagens garasje som er ombygget til en dobbel garasje.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei.

Vann fra Kroksjøen Vannverk via private stikkledninger.

Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Byggeområde bolig - nåværende. Kommunedelplan (vedtatt 18.3.2004) for Magnor og Magnormoen. Området er regulert.

Kommuneplaner:

Id: 59

Navn: Kommuneplan 2004-2015

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.03.2004

Kommuneplaner under arbeid:

Id: 201501

Navn: Kommuneplan

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:

Id: 4

Navn: Høgsetermoen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 17.12.1975

Delareal: 946 m2

Formål: Boliger

Delareal: 25 m2

Formål: Kjørevei

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

55 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

56 350 (Omkostninger totalt)

72 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
75 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 256 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 272 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 275 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 56 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 48 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 47 800,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, markedspakke, foto og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Nicolai Bratås
Eiendomsmegler
nicolai.bratas@aktiv.no
Tlf: 975 30 716

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS,
Storgata 40
2212 Kongsvinger
Tlf: 628 88 420

Salgsoppgavedato

11.04.2025

























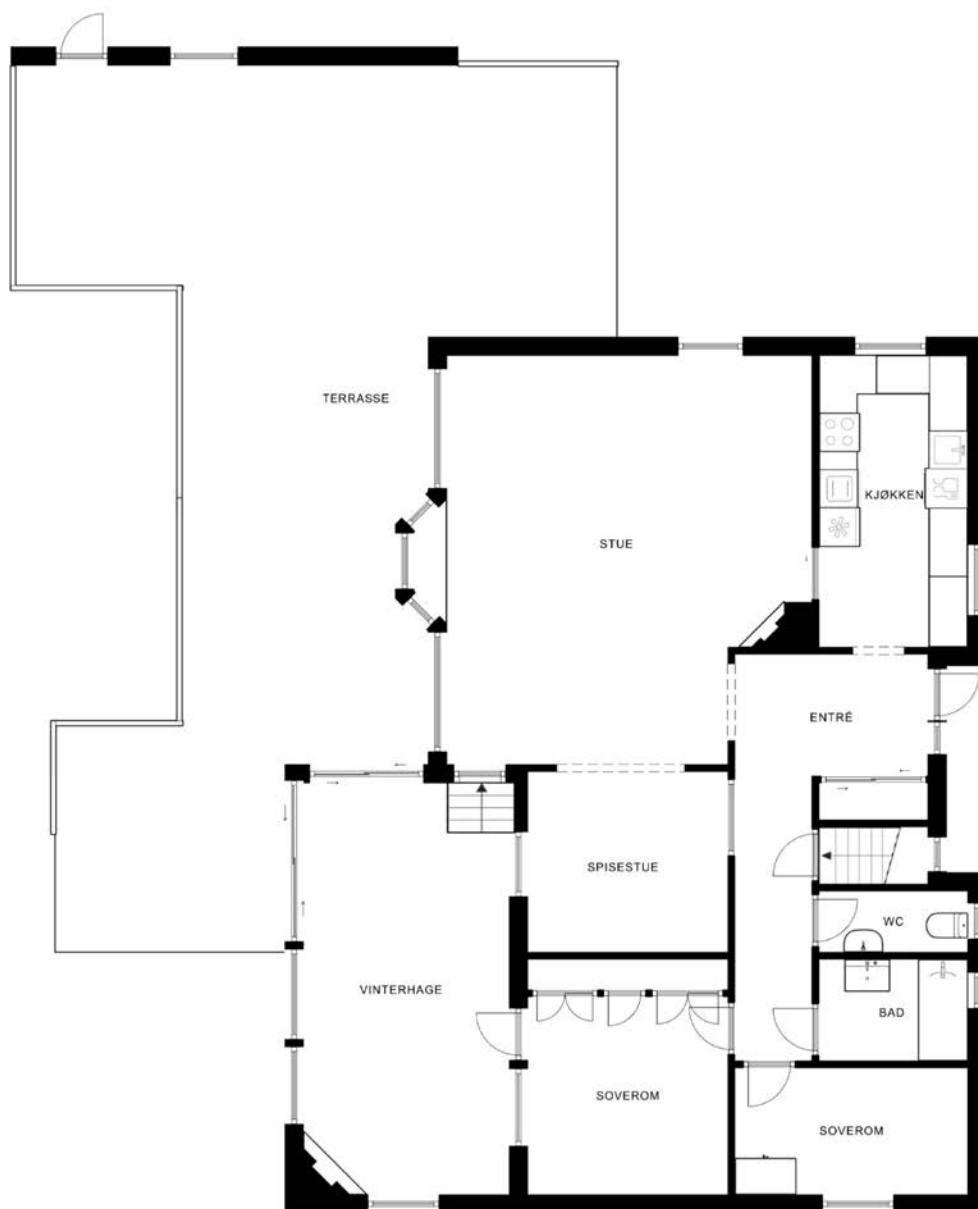








Plantegning

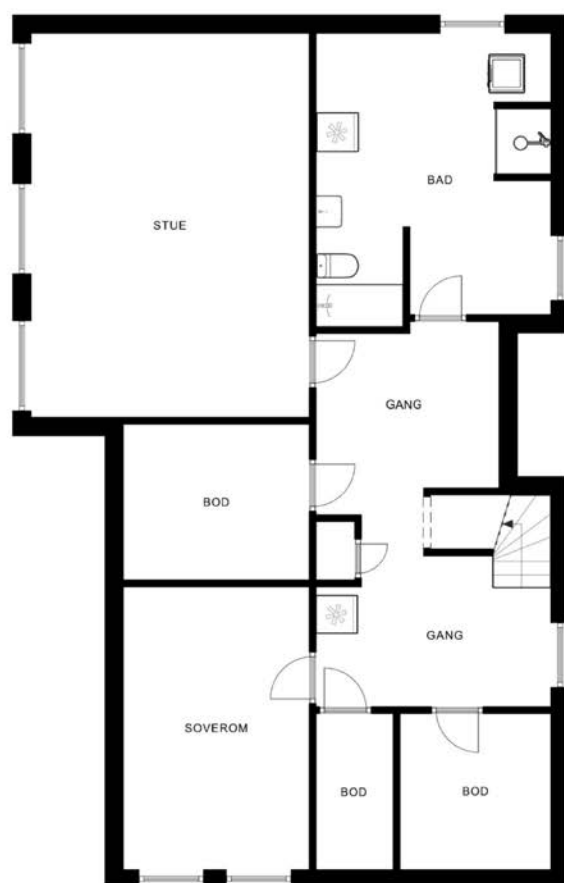


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Villavegen 18, 2240 MAGNOR
 EIDSKOG kommune
 gnr. 60, bnr. 623

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 28.01.2025

Rapportdato: 09.03.2025

Oppdragsnr.: 13377-1717

Referansenummer: YP6177

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Melbye Bygg og Takst

Melbye Bygg og Takst drives av meg Lars Oskar Melbye. Jeg er født og oppvokst på Skotterud i Eidskog. Jeg har hele min arbeidskarriere vært i byggebransjen og startet som tømrerlærling 2003, har fagbrev siden 2005 og etterutdanning som fagskole ingeniør innen bygg fra 2007. Jobbet deretter som byggeleder for hytteutbygging i Hafjell noen år før jeg ble prosjektleder for boliger (Systemhus) med nedslagsområde på Østlandet. Arbeidet besto da mere på administrativ side med kalkulasjon, salg, tegning, prosjektering, byggesak og gjennomføring/oppfølging av prosjekt med eget snekkerlag. Etterutdannet meg parallelt hos Norges Eiendomsakademi til takstingeniør og startet opp dette foretaket etter endt utdanning i 2014. Har siden jobbet heltid i eget foretak med takst og tilstandsrapportering av bolig i Glåmdalsregionen. Hovedfokus er idag tilstandsrapport og taksering, men vi leverer også andre relaterte tjenester innen bygg som uavhengig kontroll, trykktesting, tegning og byggesak.



Rapportansvarlig

Lars Oskar Melbye

Lars Oskar Melbye

Uavhengig Takstingeniør

oskarmelbye@live.no

481 73 839



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av W-takstoler m/taktro av rupanel. Loft isolert m/mineralull. Bordgulf for lagring. Taktekingen er av betongtakstein.

Lakkerte/galvaniserte metall beslag, renner og nedløp. Heldekkende pipebeslag i metall. Delvis snøfangere ved gangområde til dør og ved terrasseplating. Papptekket pipe ned mot fotbeslag på glassveranda.

Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning er forblending av mexistein og liggende panel i gavlspisser (panel opplyst fra ca. 2015) samt noe stående tømmermnnspanel ved «innhakket» til entredør.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2018 samt terrassdører med 2-lags isolerglass fra 2011 og 2009. 2 eldre/originale vinduer i del av stue og et soverom. Koblede originale vinduer i kjeller.

Fabrikk malt hovedytterdør m/isolerglass og sidefelt fra 2018.

Original innadslående ytterdør m/enkelt armert glass i kjeller fra støpt betongtrapp ned i terrenget utv.

TERRASSER ETC:

7m2 entreterrasse/trapp i alminnelig spaltegulf over betongpilarer og tidligere entretrapp i tre. Rekkverk m/malte "kryss".

22m2 takoverbygget innglasset terrasse. Uisolert spaltegulf og uisolert himling m/spaltepanel. Hjørnevegger murt i leca petringer m/plassmurt åpen peis. Innglassing av innlistede enkle glass og aluminium skyvedører hvorav den ene er med isolerglass. 2 terrassevarmere.

Utenfor er en åpen plating av impregneret spaltegulf på mark mellom stueterassen og garasje på ca. 55m2. Levegger i tre mot hagen og mot gårdsplass i sotet glass m/aluminium rammer. Motorisert markise og dowlights i gessims på garasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulf med vinylbelegg og vinylplank. Vegger med ulike tre- og mdf-paneler, kjøkken og soverom har malt strie/tapet. Himlinger med takess plater og nyere folierte paneler i stue.

Kjellergang har epoxy (tildekket med teppe og begrenset innsisert), laminat i matbod, løst teppe over betong i kjellerentre, tregulf i bod og ellers teppebelegg (over tregulf). Vegger med malt trepanel, noe tapet på en vegg stue og noe malt mur i matbod og entre. Himling er malt åpen støpt hvelv.

Boligen har elementpipe m/elementpeis i stue.

Imellom etasjene er en malt vinkel tretrapp m/teppebelegg i trinn. Rekkverk av stående spiler og veggfestet håndløper på ene siden. Innvendig har boligen malte glatte/finerte dører 1.etg. Skyvedør mellom stue/kjøkken. Kjeller har malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.

Originalt bad med flislagt gulf og veggbrystning til 127cm høyde.

Malt tapet over og takess himling. Emaljert badekar.

Servantinnredning m/flislagt rundt servant, underskap og speilskap samt en frittstående hylleseksjon.

Vaskerom/dusj/wc kjeller

Flislagt gulf og dusjnissens vegger, ellers malt mur/åpen betonghvelv. Gulvstående toalett. Rustfritt vaskekar. Opplegg for vaskemaskin. Flislagt dusjnisse m/glassdør og dusjgarnityr. Ellers tekniske installasjoner som varmepumpe og rørfordelinger. Samt noen skap/hylleinnredninger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har takhøy hesteskoformet innredning med profilerte fabrikkmalte fronter. Et overskap m/vitrinedører. Benkeplaten er av laminat m/planlimt rustfri dobbel kum og blandebatteri med uttrekkbar tut. Stengekran for oppvaskmaskin under benk. Tilsvarende benkeplate mellom under- og overskap. Det er frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert induksjonstopp, micro og stekeovn. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Kjøkkeninnredning opplyst 7-8år.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvstående toalett, servant og speilskap.

Vinylbelegg på gulf. MDF-panel på vegg. Takess himling. Takventil og luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

Det er installert bergvarmepumpe (veske-vann) tilkoplek energibrønn fra 2007. Radiatoranelgg fra byggeår i de fleste rom (ikke i et soverom kjeller).

Sikringsskap m/automatsikringer. Hovedsakelig åpent el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på kjellermur av pusset sementstein over støpte fundament/kjellergulf.

Tomten er tilnærmet flat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Planløsning er noe endret ved at det kun er 2 soverom i 1.etg. samt innglasset balkong er ikke med. Kjeller innredet i ettertid av byggeår og planløsning er noe endret samt rombenevning stemmer ikke.

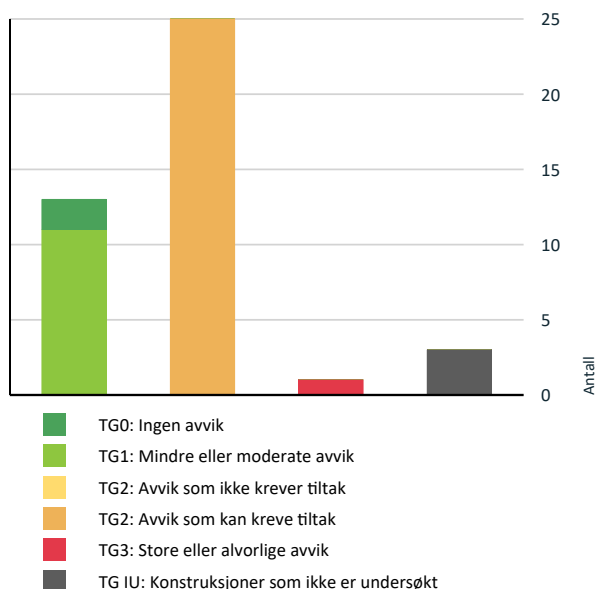
Garasje

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

Tilsendt tegning fra kommune er av den opprinnelige enkelgarasjen som ikke stemmer med dagens garasje som er ombygget til en dobbel garasje.

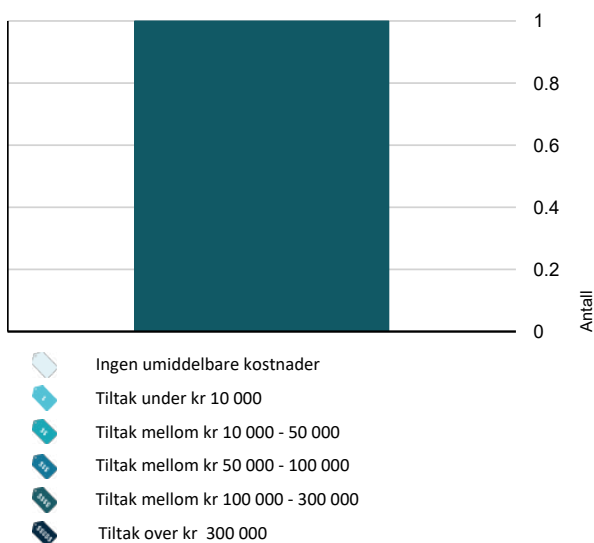
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Undertak [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/dusj/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrenforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Kjellernedgang/dør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| ! | Våtrom > Kjeller > Vaskerom/dusj/wc > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! | Våtrom > Kjeller > Vaskerom/dusj/wc > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > Kjeller > Vaskerom/dusj/wc > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannbåren varme | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Anvendelse
Bolit

Standard
Normal boligstandard fra byggeår med oppgraderinger som f.eks. bergvarmeanlegg

Vedlikehold
Alminnelig med vedlikeholdsutskiftninger som takstein, vinduer og ytterdør.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det var glatt/delvis snødekket. Opplyst 18-20år.

Undertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Eier er usikker om undertak ble skiftet ifbm. taktekkingen.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Ikke funnet spesielle avvik ved besiktning av loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alderen er ukjent og derfor vurderes taket TGIU og det bør foretas nærmere undersøkelser ved evt. å innhente dokumentasjon eller undersøke undertaket når det er snøfritt (se under takstein).

Nedløp og beslag

Lakkerte/galvaniserte metall beslag, renner og nedløp. Heldekkende pipebeslag i metall. Delvis snøfangere ved gangområde til dør og ved terrasseplattning. Papptekket pipe ned mot fotbeslag på glassveranda. Bortledet taknedløp på side mot vei (opplyst noe bort fra huset/til et oppsamlingsfat ved innkjøring)

Vurdering av avvik:

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

Litt frostspreng i nedkant på nedløp sydside hvorav det ene på hjørnet av glassveranda er litt løst i klamring. Ikke bortledning av takvann sydside (det er et rør lagt på plattingen et stykke ut mot garasjen). Beslag på selvetak ser ellers å være nyere/når takteking ble skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Litt frostspreng/løs klamring nedløp glassveranda.



Nyere beslag på tak, eldre renner/nedløp

Veggkonstruksjon

Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning er forblending av mexistein og liggende panel i gavlsisser (panel opplyst fra ca. 2015) samt noe stående tømmermnspanel ved «innhakket» til entredør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er stedvis noen mindre riss i fuger og mexisten samt pussen på muren til kjelleretasje. Det er også litt sprekker i murt hjørne glassveranda (ytterside ved peis).

Dette fremstår som små riss (termiske). De bør observeres om endrer seg, men tiltak vurderes ikke nødvendig om de er stabile uten endring.



Riss/sprekk i mexistei



Riss/sprekk i fuger



Riss/sprekk i kjelleryttervegg/mur



Sprekk lecamur glassveranda

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-takstoler m/taktro av rupanel. Loft isolert m/mineralull. Bordgulv for lagring.

Små skjolder ved pipegjennomføring, men målt innenfor tørt trevirke (snøsmelting befaringsdagen).



Mindre skjolder ved pipegjennomføring- fuktmåling innenfor "tørt trevirke"

TG 1 Vinduer

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2018 samt terrassdører med 2-lags isolerglass fra 2011 og 2009 (produksjonsår i glassets spacer). 2 eldre/originale vinduer i del av stue og et soverom. Koblede originale vinduer i kjeller (mindre god isolasjonsgrad/naturlig elde).

TG 1 Dører

Fabrikk malt hovedytterdør m/isolerglass og sidefelt fra 2018.

TG 2 Kjellernedgang/dør

En original innadslående ytterdør m/enkelt armert glass. Støpt betongtrapp i terrenget utv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Pakning imellom dør/karm er mangelfull og glass uisolert (dvs. kald trekk kan oppstå). Ikke FG-godkjent lås og naturlig eldet. Trappenedgangen har ikke rekkverk/håndløper iht. dagens krav og er noe bratt. Opplyst sluk i bunn av trapp, men en bør påse at snø ikke ligger mot døren vinterstid for evt. innsig (sluk kan fryse etc).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav å etablere rekkverk/håndløper iht. dagens krav, men anbefales. Idag vil det være påregnelig å skifte ut døren mot utbedringer for også å bedre isolasjonsgraden.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

7m2 entreterrasse/trapp i alminnelig spaltegulv over betongpilarer og tidligere entretrapp i tre. 88cm rekkverk m/malte "kryss". 22m2 takoverbygget innglasset terrasse. Uisolert spaltegulv og uisolert himling m/spaltepanel. Hjørnevegger murt i leca petringer m/plassmurt åpen peis. Innglassing av innlistede enkle glass og aluminium skyvedører hvorav den ene er med isolerglass. 2 terrassevarmere. (en del møbling og begrenset vurdert).

Utenfor er en åpen platting av impregneret spaltegulv på mark mellom stueterassen og garasje på ca. 55m2 (snødekket). Levegger i tre mot hagen og mot gårds plass i sotet glass m/aluminium rammer. Motorisert markise og dowlights i gessims på garasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyder/åpninger gjelder entreterrasse. Gammel trapp under entrebalkong som delvis er fundament for entreterrasse er påvist med noe råte.

Glassveranda har punktering i skyvedør m/isolerglass. Peisen har ikke ildfast plate på gulv foran vedinnlegg (noe sprekker i murvegg sett utenifra). Merkbart litt helning i gulv og synlig en svanke i utv. platting hvor snø hadde smeltet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Fungerende med avvik, men punktert glass må skiftes for utbedring. Ildfast plate på gulv 30cm utenfor vedinnlegg bør monteres.



Glassveranda inv.



Synlig svanking/ujevnhet i platting



Enkelt innlistede glass (ikke vannbrett/beslag i bunn)

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med vinylbelegg og vinylplank. Vegger med ulike tre- og mdf-paneler, kjøkken og soverom har malt strie/tapet. Himlinger med takess plater og nyere folierte paneler i stue. Kjeller gang har epoxy (tildekket med teppe og begrenset inspisert), laminat i matbod, løst teppe over betong i kjellerentre, tregulv i bod og ellers teppebelegg (over tregulv). Vegger med malt trepanel, noe tapet på en vegg stue og noe malt mur i matbod og entre. Himling er malt åpen støpt hvelv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er oppsprekk i skjøter av vinylplank entre/gang. Oppsprekk i skjøt og mindre skade i gammelt belegg lite soverom. Tapet har litt løsninger i skjøter kjellerstue. Teppebelegg i kjellerentre har litt flekker/pløser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med avvik.



Oppsprekk skjøter vinylplank



Pløse/løsning tapet



Gammelt belegg oppsprekk skjøt og mindre skade

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt hvelv. Betongdekke mot grunn i kjeller.

En del møblering og målinger av høydeavvik er kun stikkmålinger hvor det er mulig i 2 utvalgte rom. per etg.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

28mm høydeavvik påvist i stue. 15mm høydeavvik i stort soverom.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe m/elementpeis i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i peishyllen foran peisdøren.

Røykrørsinnføring for tidl. oljefyr er kun provisorisk tettet med mineralull. Litt rennestriper fra sotvann under feieluken (opplyst kan oppstå ved spesielle værforhold- vind og nedbør)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerende med avvik, men røykrørshullet må igjenmures.



Sprekk peishylle

Tilstandsrapport



Provisorisk tettet røykrørsinnføring



Fuktsøk økende mot gulv (kapilærropsug)



Sotluke



Saltutslag ved kjellerdør.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller har epoxygulv i gang, laminat i matbod, løst teppe over betong i entre, tregulv i bod og ellers teppebelegg (over tregulv). Vegger med malt trepanel, noe tapet på en vegg stue og noe malt mur i matbod og entre. Hulltagning er foretatt i kjellerstuens ytterhjørne mot taknedløp/platting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er litt saltutslag (gavlvegger - opplyst drenert på nytt, men også litt under radiator kjellerstue) og noe forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapilærsug fra grunn (forhøyninger ned mot grunn også i innervegger tyder på dette). Det er påvist plast i vegg mot terreng ved hulltagning. Dette er feil iht. dagens byggedetaljer (skal ikke være fuktsperre i vegger hvor over halvparten er nedgravd mot terreng), men vært ulik praksis igjennom årene. I tillegg er isolasjonsmaterialet bak plastfolien av isopor (skal iht. krav tildekkes med brannhemmende materiale).

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.

For å utbedre konstruksjonsavvik påvist i kjellerstue, må enten isoleringen skiftes ut (f.eks. til mineralull), eller trepaneler skiftes ut med brannhemmende materiale (f.eks. gips). Ifbm. dette bør plastfolien fjernes iht. dagens byggedetaljer (selv om dette har vært mere normalt tidligere).



Hulltagning- normal fuktverdi, men avvik i konstruksjonsoppbygging (isopor og plastfolie).

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt vinkel tretrapp m/teppebelegg i trinn. Rekkverk av stående spiler og veggfestet håndløper på ene siden

Vurdering av avvik:

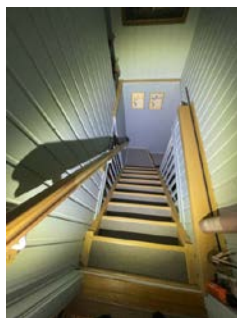
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun på ene siden. Noe bratt.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte/finerte dører 1.etg. Skyvedør mellom stue/kjøkken.
Kjeller har malte speildører.

Vurdering av avvik:

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

En del av kjellerdører tar i karm/terskel (spesielt boddøren).
Enkelte låsekasser er slitt (vridere henger). Skyvedør er fastmontert m/overgangslist i gulv (ikke ibruk).

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Originalt bad med flislagt gulv og veggbrystning til 127cm høyde. Malt tapet over og takess himling. Emaljert badekar. Servantinnredning m/flislagt rundt servant, underskap og speilskap samt en frittstående hylleseksjon (nyere en byggeår).



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt veggbrystning til 127cm høyde. Malt tapet over og takess himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

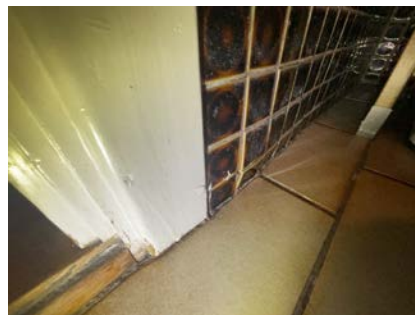
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Fliser har løsning/utbulning ved siden av døren mot toalettrom. Litt avskalling/sprekker ved rørgjennomføringer til blandebatteri og tidl. skruerull for innredning. Tapetskjøter har litt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Fliser må skiftes.

Se pkt sluk/tettesjikt- utskiftning påregnelig.



Utbulning fliser mot gulv ved siden av dør



Avskall/sprekk flis

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 16mm fra flis ved terskel til flis ved slukkant (noe under 1:100, men ikke spesielle fallkrav byggeåret)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis mot slukrist

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Tilstandsrapport



Sprekt flis

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tettesjiktet er utgått og ikke synlig (trolig et underliggende gammeldags tettesjikt i gulv). Det er åpne hull for tidligere rørgjennomføringer i servantskapet (våtsone) og ikke spesielle tetninger rundt nåværende rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Dette tilsier en totalrenovering av badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk



Rørgjennomføringer

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Emaljert badekar. Servantinnredning m/flislagt rundt servant, underskap og speilskap samt en frittstående hylseeksjon (nyere en byggeår).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Flisfelt ved blandebatteri har noe sprekker. Det er litt drypplekkasje på albuen av avløpsrør under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Påregnelig å skifte ved renovering av badet.



Sprekker i fliser på servantinnredning.



Drypp albue/rørmuffe under kar som er ført til sluk

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering via vegg- og takventil samt spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

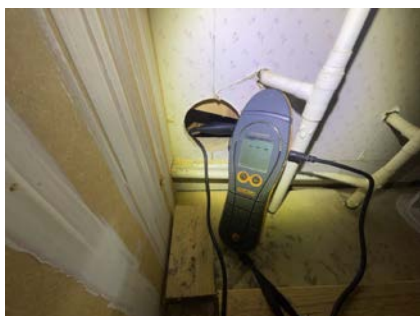
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra toalettrom ved rørgjennomføringer for vann mellom servanter.



KJELLER > VASKEROM/DUSJ/WC

Generell

Flislagt gulv og dusjnisiens vegger, ellers malt mur/åpen betonghvelv. Gulvstående toalett. Rustfritt vaskekar. Opplegg for vaskemaskin. Flislagt dusjnisi m/glassdør og dusjgarnityr. Ellers tekniske installasjoner som varmepumpe og rørfordelinger. Samt noen skap/hylleinnredninger.



KJELLER > VASKEROM/DUSJ/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt dusjnisiens vegger, ellers malt mur/åpen betonghvelv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er litt saltutslag på yttervegg og merker i tak etter tidl. skillevegg (vært skillevegg/avdelt rom for fyr/tank). Skall i en flis nedkant dusjnisi.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avvik.



Merker etter tidl. skillevegg



Mindre skall i en flis

KJELLER > VASKEROM/DUSJ/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk i dusj er målt til 20mm fra terskel, mens det til sluket ved vaskekar er 30mm.

Fall er noe under 1:100 i dusj retning glassdør. Fallet er ellers variabelt, stedvis nokså flatt og stedvis mere fall. Fallet snur ved annen type flis hvor tidl skillevegg sto. Mtp. byggeår var det ikke spesielle krav til fall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuger er noe forvitret i dusjsonen. Noen skall/småskader i flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KJELLER > VASKEROM/DUSJ/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 sluk i rommet hvorav det ene er et eldre soilsluk og det andre et nyere plastsluk. Tettesjikt/membran er ukjent (kan ikke synes i noen av slukene).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

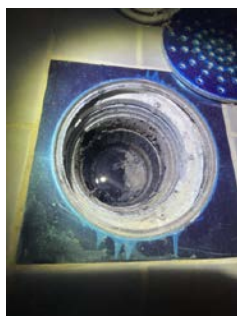
Tilstandsrapport

Det kan ikke verifiseres noen membran og påvist ikke noe tettesjikt under klemring i plastsluk og soilsluk er uten klemringløsning. Om det finnes en membran er isåfall ikke tilfredsstillende sammenføyet med sluk. Det sansynligheter for at det er smurt noe i dusjnisje, ved røroppstikk ellers i gulv kan ikke mansjetter/tettesjikt verifiseres. Imidlertid kan et gammelt underliggende tettesjikt finnes, men dette har isåfall utgått forventet brukstid. Våtsone ved vaskekar har kun malt mur.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Omsluttende konstruksjoner i våtsoner er mot terreng betong/mur som til en viss grad tåler fuktpåkjenning, derfor vurderes konstruksjonen fortsatt fungerende med forsiktig bruk, selv om det ikke kan verifiseres tettesjikt.



KJELLER > VASKEROM/DUSJ/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Rustfritt vaskekar. Opplegg for vaskemaskin. Flislagt dusjnisje m/glassdør og dusjgarnityr

KJELLER > VASKEROM/DUSJ/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og en veggventil (uten luke).

KJELLER > VASKEROM/DUSJ/WC

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner betong/murkonstruksjoner. Heller ikke overflatesøk relevant; dette har avvik, men kan like gjerne kan skyldes fuktvandring eller kapilærsug fra grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har takhøy hesteskoformet innredning med profilerte fabrikkmalte fronter. Et overskap m/vitrinedører. Benkeplaten er av laminat m/planlimt rustfri dobbel kum og blandebatteri med uttrekbar tut. Stengekran for oppvaskmaskin under benk. Tilsvarende benkeplate mellom under- og overskap. Det er frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert induksjonstopp, micro og stekeovn. Komfyrvakt. Kjøkkeninnredning opplyst 7-8år.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående toalett, servant og speilskap. Vinylbelegg på gulv. MDF-panel på vegg. Takess himling. Takventil og luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

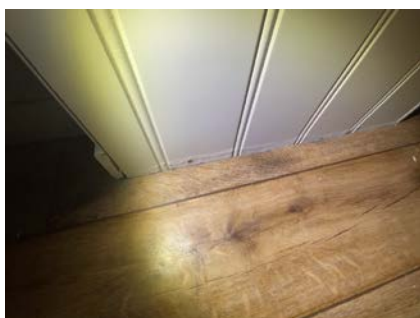
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Mindre svelling i mdf- panel over servant og ned mot gulvet på dekkplate under servant.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Svelling MDF-plate

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Litt irr på rørkoplinger.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

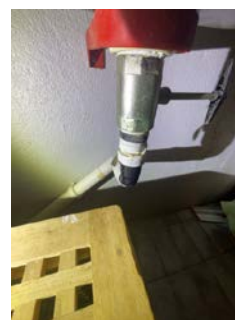
Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør under vaskekar kjeller er tapet mot bunnventilen.

Konsekvens/tiltak

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



Tapet mot bunnventil på vaskekar

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert bergvarmepumpe (veske-vann) tilkoplek energibrønn fra 2007. Service regelmessig. Integrert varmtvannstank (ikke egen/separat). Spesialfelt og vurdering kun basert på opplysninger, utført service og alder.



! TG 2 Vannbåren varme

Radiatoranelgg i de fleste rom (ikke i et soverom kjeller). Fra byggeår. Reguleringsratt på radiatorer ikke benyttet (noen fjernet).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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



TC 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap m/automatsikringer. Hovedsakelig åpent el-anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1971
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Kan slå ut ved overbelastning på kjøkken (micro pluss annet utstyr).

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Ja Anlegget mangler dokumentasjon og har heller ikke noen dokumentert nyere el-kontroll. Det anbefales derfor el-kontroll på da dette ikke er bygningssakkyndig sitt kompetanseområde. Det er delvis innbygget åpent anlegg i kjeller.



Sikringsskap

Tilstandsrapport



Innbygget åpent anlegg

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Batteridreven røykvarsler i hver etasje fra verisure (tilkoplede vaktelskap) og 6kg pulverslukker fra 2021.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sandholdige løsmasser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Antatt den originale dreneringen. Ikke påvist utv. fuksperre, mulig noe original smurt gudrong. Drenert gavlvegger for ca. 3 år siden (ikke dokumentasjon).

Vurdering av avvik:

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

På ene gavl er det påvist en fuksperre intill mur (ved lett graving), men denne er uten topplist/under terreng.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pusset sementstein over støpte fundament/kjellergulv. Litt riss ved i puss en del steder, men ikke vurdert av spesiell konstruksjonsmessig betydning (omtalt/vurdert under yttervegg).

TG 1U Terrengforhold

Nokså flatt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Iht. oppstikk er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL) fra byggeåret, men andre rørtypen i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig). Utv. rør er kun vurdert på mindre synlige deler, evt. opplysninger fra eier og alder (for nærmere vurdering kreves kamerainnspeksjon eller graving).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering/lagring

Byggeår

1976

Kommentar

Opprinnelig byggerår, senere ombygget i senere år.

Standard

Standard for sitt bruk.

Vedlikehold

Ombygget med saltak og 2 porter for 3-4 år siden (var tidligere enkelgarasje m/flatt tak og carport på siden).

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Opprinnelig en enkelgarasje m/flatt tak og tømmermannspanel over sementstein ringmur samt carport på side over pilarer.

Ombygget med saltak, innbygget carport, utv. kledning av liggende panel og takstein samt 2 motoriserte aluminium leddporter for 3-4 år siden.

Innvendig syes det tidligere bindingsverk og det er gruset terreng-gulv. Støpt og utfyllende bindingsverk mellom pilarer/tresøyler på tidl. carportdel. Indre del i begge garasjeløp har et tregulv for lagring. Gangdør på side i tilsvarende stil som port og vindu m/enkelt glass.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

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

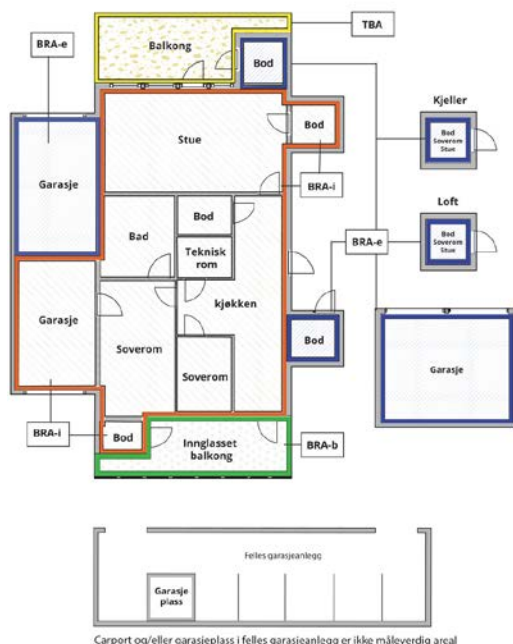
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	99		24	123	62
Kjeller	95			95	
SUM	194		24		62
SUM BRA	218				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, Kjøkken, Stue, Trapperom, Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2		Innglasset balkong
Kjeller	Trapperom/gang, Soverom, Matbod, Bod 2, Kjellerstue, Vaskerom/dusj/wc, Kjellerentré		

Kommentar

Innglasset balkong (BRA-b) beregnes ink. vegger mot boligdenlen (gulvareal er 22m²)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Delvis snøddet terrasseplattning og TBA er derfor noe unøyaktig, men beregnet for entreterrasse 7m² pluss et ca. areal målt i snøen for plattning utenfor glassveranda på 55m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning er noe endret ved at det kun er 2 soverom i 1.etg. samt innglasset balkong er ikke med. Kjeller innredet i ettertid av byggeår og planløsning er noe endret samt rombenevninger stemmer ikke.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 210-216cm takhøyde i kjeller. Høytsittende smale kjellervinduer tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate/rømningsvei, men det er en egen utgang/dør fra kjelleren som rømningsvei.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Garasje 2	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilsendt tegning fra kommune er av den opprinnelige enkelgarasjen som ikke stemmer med dagens garasje som er ombygget til en dobbel garasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ombygget fra enkelgarasje med flatt tak og carport på side for få år siden.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	179	39
Garasje	0	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2025	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Per Arne Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	60	623		0	971.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Villavegen 18

Hjemmelshaver

Berg Per Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på det veletablerte boligområdet Høgsetermoen sentralt i Magnor. Barnevennlig med gangavstand til sentrum, skole og barnehage. Lysløype og idrettsanlegg i nærheten. flatt område med bra solforhold.

Ca. 6km til kommunesentret Skotterud, ca. 4km til grensen mot Sverige, ca. 32km til Kongsvinger og ca. 100km til Oslo.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra offentlige asfalterte Villavegen m/gatelys.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Kroksjøen Vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert; Høgsetermoen

Formål; Bolig

Om tomten

Området rundt boligen er opparbeidet med hage som har gress, diverse prydbusker, hekk, heller i gangsti til entre og terrasseplattning. Bed av stablet belegningsstein. Gruslagt innkjøring/gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	21.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger	07.03.2025	Tilsendt 22 filer	Gjennomgått	22	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YP6177>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250021	

Selger 1 navn
Per Arne Berg

Gateadresse	
Villavegen 18	

Poststed	Postnr
MAGNOR	2240

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1202250021

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet gulvfliser

Arbeid utført av

Husker ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Saltutslag

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Div el

Arbeid utført av

Bygdeelektrikeren

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Odd Hagerud

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny garage
Arbeid utført av	Wito as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1202250021

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1202250021

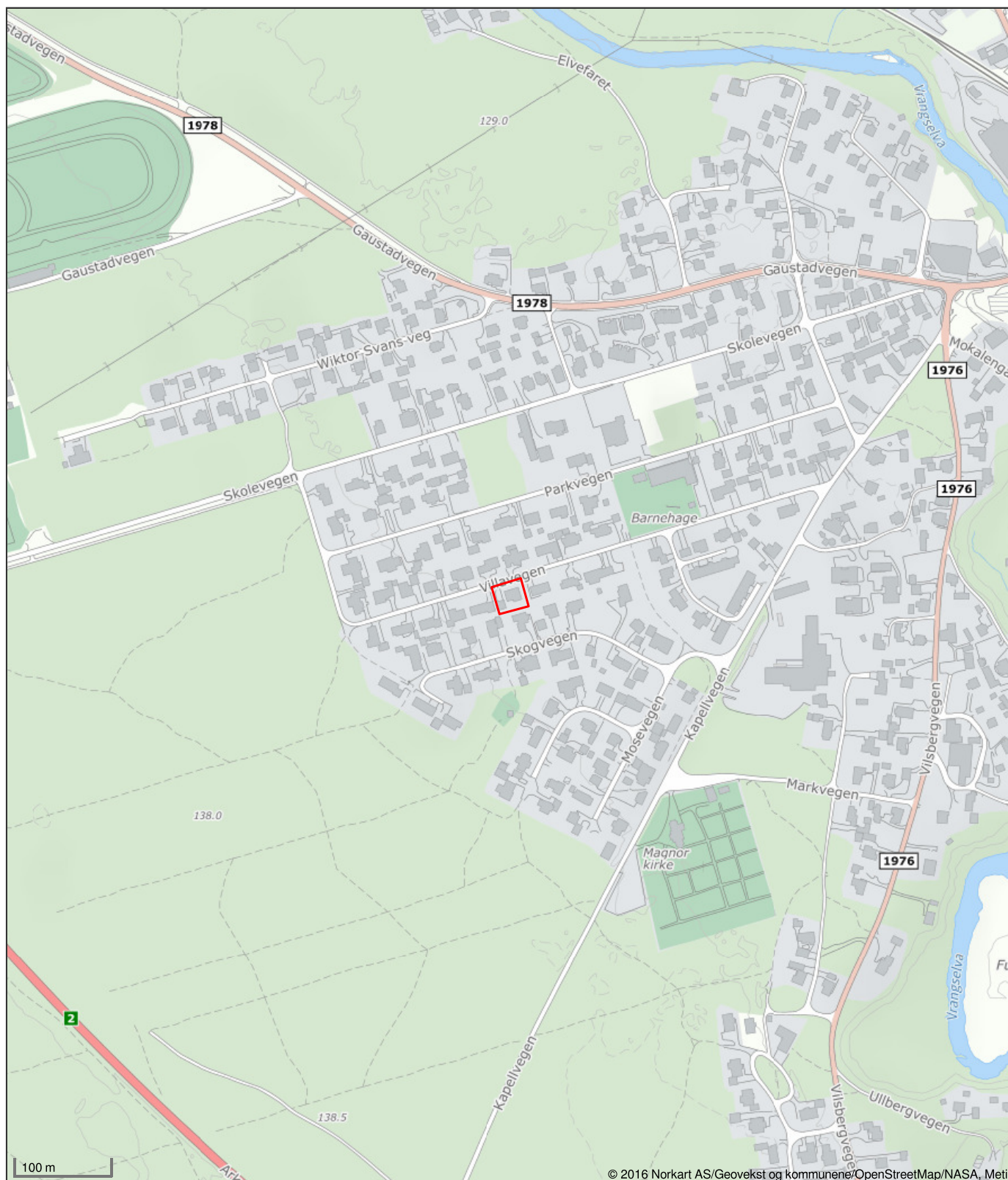
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Arne Berg	0c09b5c1a380df22408fb72 63a87a88e9bacd20b	21.02.2025 14:50:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202250021

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



Oversiktskart for eiendom 3416 - 60/623//



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.



Nabolagsprofil

Villavegen 18 - Nabolaget Magnor - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Skolevegen Linje 730, 731, 736	5 min 0.4 km
Charlottenberg station Linje F1	14 min 11.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 27 min

Skoler

Magnor skole (1-7 kl.) 101 elever, 8 klasser	18 min 1.3 km
Eidskog ungdomsskole (8-10 kl.) 190 elever, 9 klasser	9 min 6.8 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	32 min 33.6 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	32 min 34.7 km

Ladepunkt for el-bil

Eidskog Kommune - Gaustadvegen 17	9 min
Magnor Glassverk	14 min

«Veldig hyggelig nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

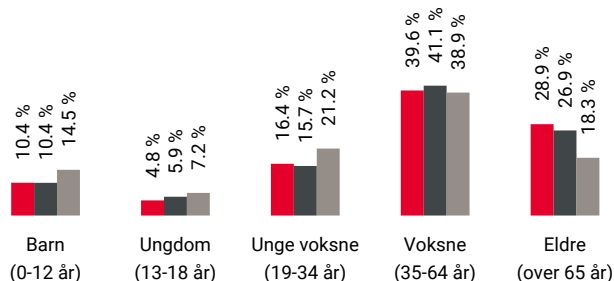
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Magnor	983	553
Eidskog kommune	6 032	3 421
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Magnor barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 0.7 km
Skotterudløkka barnehage (1-5 år) 24 barn	9 min 7 km
Skotterud barnehage (0-5 år) 67 barn	9 min 7.2 km

Dagligvare

Kiwi Magnor PostNord	15 min 1.1 km
Kiwi Skotterud PostNord	9 min 7.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 94/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

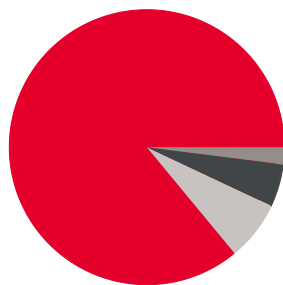
Sport

⚽ Magnor ballbane 10 min 🚶
Fotball 0.8 km

⚽ Magnor skole 18 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.3 km

🚴 EidskogAktiv 7 min 🚗

Boligmasse



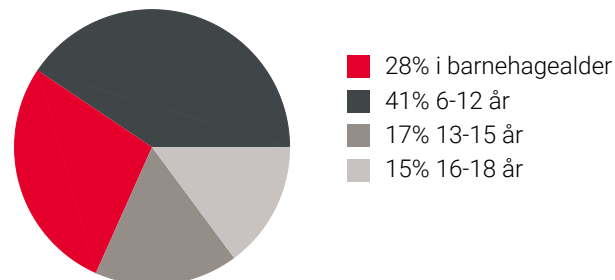
■ 86% enebolig
■ 5% rekkehus
■ 2% blokk
■ 7% annet

Varer/Tjenester

📍 Vitusapotek Eidskog

9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



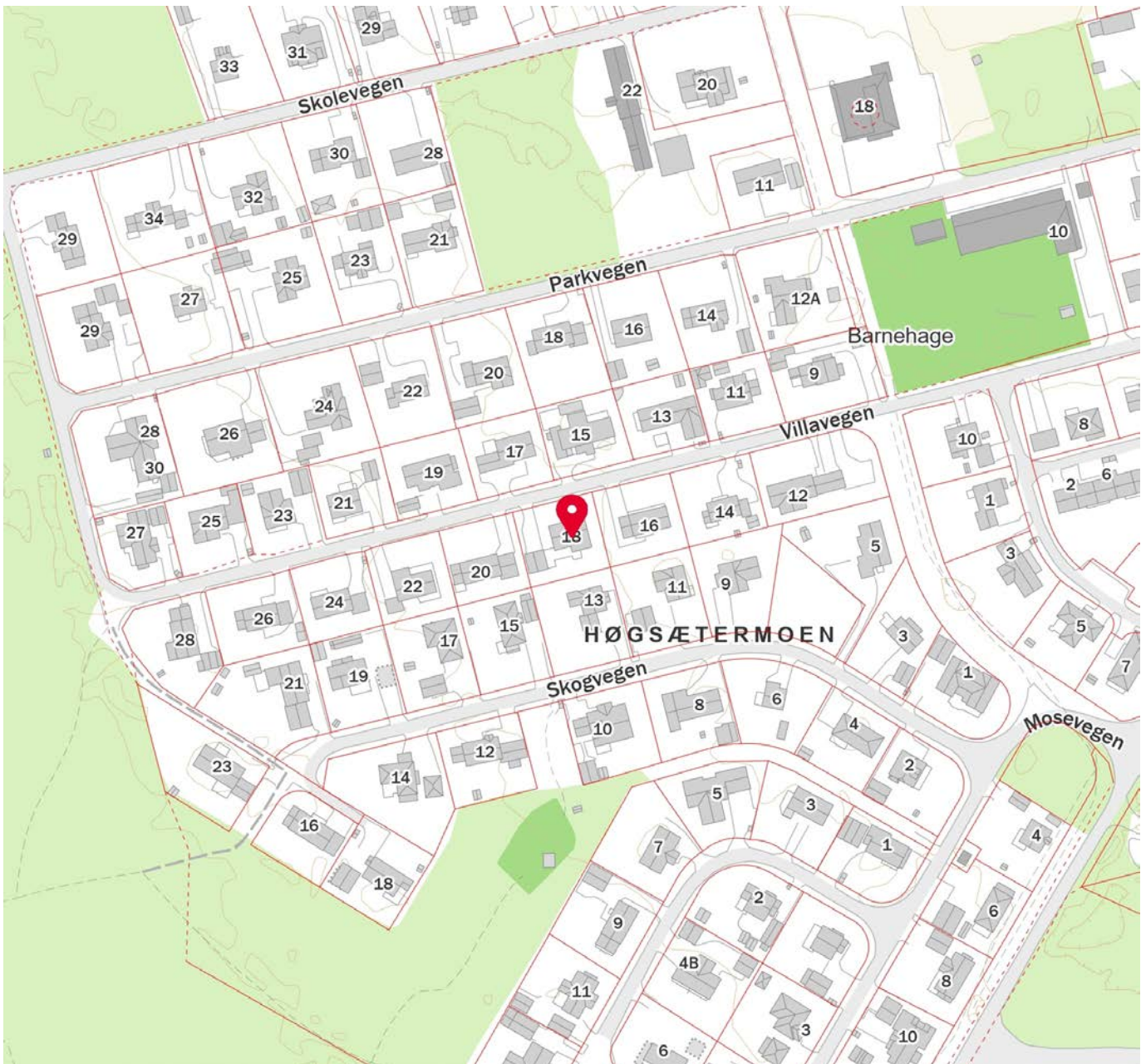
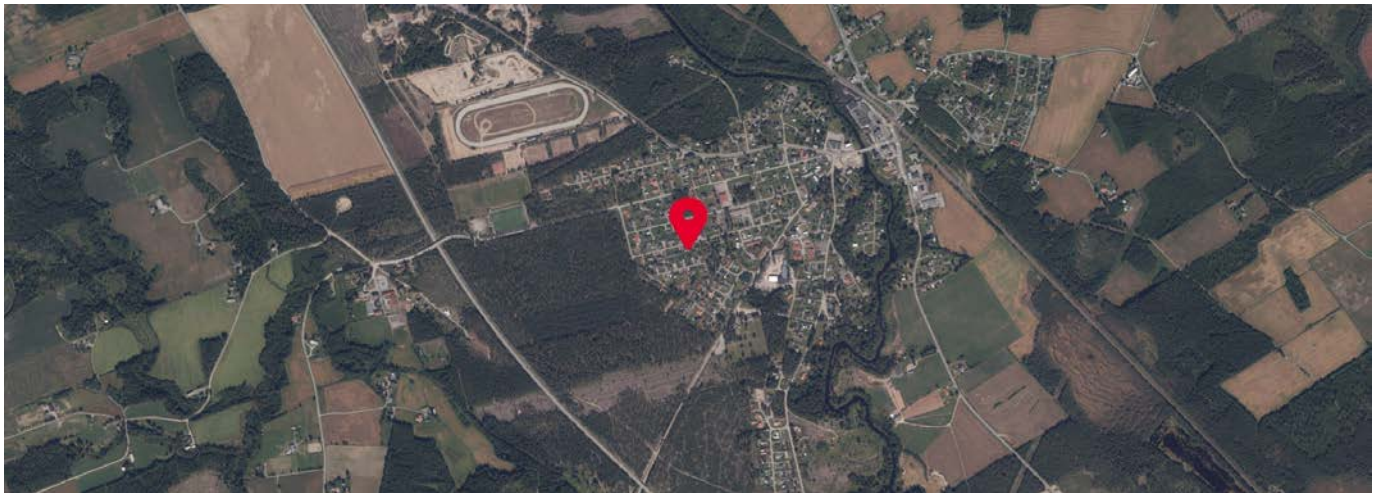
0%

47%

■ Magnor
■ Eidskog kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse: Villavegen 18
2240 MAGNOR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicolai Bratås

Oppdragsnummer:

Telefon: 975 30 716
E-post: nicolai.bratas@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre