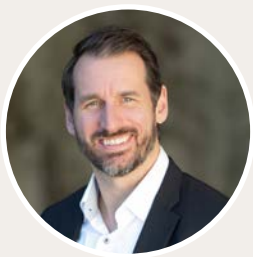




aktiv.

Mobekkevgen 1183, 2232 TOBØL

**Hyggelig landbrukseiendom på
totalt 99 daa - Åpen med gode
solforhold - Modernisering må
påregnes - Konsesjon**



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Erik Sørensen

Mobil 909 96 662

E-post bjorn.erik.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger.

TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 73 850,-
Total ink omk.: Kr 2 973 850,-
Selger: Monica Torp

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 175/183 kvm
Tomtstr.: 99000 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 33
Gnr. 21, bnr. 99
Gnr. 22, bnr. 9
Oppdragsnr.: 1202250088

Hyggelig eiendom i landlige omgivelser

Velkommen til hyggelig landbrukseiendom i Mobekkvegen 1183 på Tobøl i Eidskog kommune. Eiendommen er åpen med gode solforhold og det er gode tur- og rekreasjonsområder i nærheten.

Eldre bolig hvor modernisering/påkostninger må påregnes. Boligen er over to etasjer med kjøkken, romslig spisestue/stue og ett soverom i 1. etasje og tre soverom og eldre bad i 2. etasje. I kjeller er det boder, hvorav et er brukt som vaskerom og i tillegg er det wc-rom og arbeidsrom. Låven er innredet med et gjesterom i 2. etasje, samt toalettrom med forbrenningstolett.

Eiendommen er på totalt 99 daa hvorav 58 daa er dyrket mark, 39 daa uproduktiv skog/myr, samt 2 daa bebyggt areal. Landbruksarealet har vært benyttet av andre uten godtgjørelse i flere år. Konsesjon.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 175 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 183 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 65 m²

1. etasje

BRA-i: 70 m²

2. etasje

BRA-i: 40 m²

BRA-b: 8 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

99000 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er på 99 daa hvorav 58 daa er landbruksareal, 39 daa uproduktiv skog, myrer, veger, vann og annet, samt 2 daa bebygd areal.

Landbruksarealet ligger forholdsvis samlet ved bebyggelsen. Jordleier bruker 40 daa av arealet mot levering av rundball til jordeiers hester. Restareal på 18 daa brukes til beiter, kan benyttes til grasproduksjon grunnet stort behov for drenering. Alt areal brukes av nabo uten godtgjørelse til gras- og kornproduksjon. Normal kornavling anslås til ca 400 kg korn/daa. Steinfri moldjord kan brukes til flere typer produksjon,

men stort behov for drenering på deler av arealet. Arealet ansees som normalt arrondert for maskindrift.

Ingen produktiv skog er registrert, kun større myrområder med vanskelig adkomst. Deler av myrarealet er skogbevokst men skogen er så lite areal at den ansees som kun vedskog med noe innslag av sagstokker til vedlikehold av eiendommens bygninger. Det er også etablert en gapahuk i skogsarealet. Det går en bekk, Tobølbekken, gjennom skogsarealet som ellers grenser mot Nordre Tobøltjennet. Skogen ansees som ikke drivverdig, kun til egen anvendelse.

Flat tun mellom bygningene opparbeidet med plen, beplantning rundt våningshuset og gruset adkomstveg inn til tunet. Del rundt våningshuset er inngjerdet med forskjellig beplantning og med hagebelysning.

Oppgitt areal er omtrentlig. Oppmålte grenser er usikre. Se vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

Velkommen til Mobekkvegen 1183 beliggende i usjenerte og fredelige omgivelser med skog, spredt bebyggelse og landbruk på Tobøl i Eidskog kommune. Eiendommen er åpen med gode solforhold og det er gode tur- og rekreasjonsområder i nærheten.

Skotterud sentrum ligger ca 5,5 km unna og er et populært lite handlesenter med et variert utvalg av forretninger og spisesteder. Her finner man også bank, post i butikk, apotek, legesenter og treningssenter.

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. Ski- og turløyper rundt om i kommunen. Kort veg til skog og mark med milevis av oppmerkede turstier.

Det er ca 30 km til Kongsvinger og ca 21 km til Sverige og Charlottenberg med stort kjøpesenter og gode shoppingmuligheter. Til Oslo kommer du både via Kongsvinger eller Bjørkelangen og det er ca 1,5 times kjøring.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, skog og landbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Skotterud barnehage har helt nye lokaler og er i samme bygg som Eidskog ungdomsskole, 5,5 km. Skotterud barnehage har trygge og gode læringsarenaer hvor alle barn skal ha mulighet for trivsel, læring og utvikling ut i fra alder, forutsetninger, interesser og behov.

Skotterudløkka Barnehage er en privat barnehage som drives som et aksjeselskap, 5,9 km. Barnehagen ligger sentralt i forholdt til nærmiljøet m.t.p. bibliotek, butikker, skolen m.m.

Skotterud skole ligger samlokalisert med Eidskog idrettshall i landlige omgivelser, øst for Skotterud sentrum. Skolen har elever fra 1. til 7. trinn.

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 800 m til bussholdeplass "Tobøl bad" med linjene 735 og 745 (skolebusser).

Bygningssakkyndig

Øystein Opås takstforretning AS v/ Anders Austad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Våningshus i 1 1/2 etasje med kjeller fra 1963.

Ukjent byggegrunn.

Ingen kjent dokumentasjon på drenering.

Grunnmurer av blokker av sementstein.

Bindingsverksvegger, kledd utvendig med tømmermannskledning.

Ukjent med isolering.

Takkonstruksjon av sperrer, tekket med betongtakstein.

Ukjent undertak.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Overgangsbeslag på pipe.
I 2. etasje er det korer på begge sider med trepanel på overflater.
Vinduer av tre med isolerglass i 1. og 2. etasje.
Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer.
Vinduer med isolerglass er hovedsakelig fra ca 1990, noen er eldre.
Entrédør med isolerglass fra 2024.
Verandadør av tre med isolerglass fra 1981.
Punktfundamentert og takoverbygget veranda ved entré.
Ukjent med frostsikring.
Veranda er bygget i trekonstruksjoner.
Inntrukket balkong i 2. etasje med rekkverk av tre og skyvevinduer over rekkverk.
Innvendig er det gulvbelegg på gulv og trepanel på vegger og i himling.

Driftsbygning, tradisjonell fjøs/låvebygning med senere forandringer.
Dels fundamentert på betong pilarer og deler på betong ringmurer.
Deler i 1. etasje med tregulv og deler med støpt plate på mark.
Yttervegger er i all hovedsak bindingsverk med utvendig stående kledning.
Deler av vegger i 2. etasje er isolert, rundt innredet del til oppholdsrom og med adskilt toalettrom.
Ellers er vegger rundt tidligere fjøsdeler i pusset mur.
Yttervegger med luftesjalusier.
Forskjellig type labankdører og vinduer i enkel utførelse.
Deler av yttervegger er isolerte og med innvendig kledning, gjelder oppholdsrom i 2. etasje.
Stedsbygget sperretak med understøttelse er tekket med profilerte metallplater uten undertak.
Metall takrenner og nedløp på en side, mot tunet.
1. etasje med arbeidsrom på 39 m², ellers redskapsrom, boder/lager, garasjer og vedskåle.
Betong låvebru opp til 2. etasje med kjørsel, lagerareal, isolerte rom og toalettrom med elektrisk forbrenningsklosett.
Tilknyttet parabol-tv og internett.
Elektrisk oppvarming med gulvvarme i det største rommet.
Sikringsskap med skrusikringer i arbeidsrom i 1. etasje med spredenett ut i dette bygg og til garasje via jordkabel, samt jordkabel fra våningshus.
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt ut ifra alder, men med påregnelige råteskader på nedre del av vegger og svekkelser grunnet alder må påregnes.
Det gjøres spesielt oppmerksomt på at hybel/oppholdsrom i låven ikke er byggesøkt/godkjent/byggemeldt, og at lovligheten av denne er uvisst.

Garasje bygget på støpt plate på grunn med oppkant under yttervegger i bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning og dels med innvendig kledning.
Vippeport og plassbygd labankdør.

Stedsbygget sperretak med møneunderstøttelse som deler bygget i to deler, tekket med bølgeblikkplater uten undertak.
Plast takrenner og nedløp.
Innlagt elektrisk kraft til bygget med jordkabel fra nabobygg til kontakter og belysning.
Behov for utvendig vedlikehold.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Det er noe fukt på badet, usikker om det er "feil".

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

Beskrivelse: Fyringsforbud i kjelleren grunnet manglende stein/vegg i ovnen. I første etasje er det sprekk i steinene i ovnen men ikke fyringsforbud her. Var kontroll i 2023.

Innhold

1. etasje: Entré, trapperom, kjøkken, stue og soverom.

2. etasje: Gang, tre soverom og bad.

Kjeller: Toalettrom og flere kjellerrom.

I tillegg er det innglasset balkong i 2. etasje på 8 m² og liten terrasse på 4 m² i

1. etasje.

Standard

Eldre enebolig med normal standard fra byggeår, men hvor behov av vedlikehold/oppgraderinger må påregnes.

Innvendige overflater

Gulvflater med lakkert tregulv og gulvbelegg.

Veggflater med trepanel, tapet og baderomsplater

Himlinger med slette malte flater og plater.

Etasjeskillere av betong og tre.

Pipe av tegl med sotluke i kjeller.

Trapp til kjeller av tre med rekkverk mot rommet.

Trapp til 2. etasje av tre med vegger og håndløper på begge sider.

Dører i 1. og 2. etasje med slette finérfronter.

Dører i kjeller i ulike utførelser.

Råkjeller med betonggulv, hovedsakelig murvegger og betong i himling.

Delevegger av tre.

Oppforet tregulv i ett rom.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater, vask i rustfritt stål, belegg over kjøkkenbenk, samt ventilator med avtrekk ut. Avsatt plass til hvitevarer.

Bad

Enkelt bad med gulvstående toalett, servant med underskap, speilskap med overlys, samt åpen dusjløsning. Sluk av plast med klemring. Det kommer opp avløpsrør av gulv i dusj. Varierende fallforhold på gulv. Naturlig ventilering.

Toalettrom

Enkelt wc-rom i kjeller med servant og toalett av eldre dato. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte.

Eiendommen vil ikke bli vasket ytterligere etter fellesvisning.

Tekniske installasjoner:

Eldre 192 l varmtvannsbereder, koblet til strøm med stikkontakt.

Vanninntak med stoppekran under trapp i kjeller.

Vannrør av kobber av eldre dato.

Bunnledning av soil.

Avløpsrør av soil og plast.

Flere stakepunkt i kjeller.

Vannkraner på vegg og sluk på et rom i kjeller.

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Elektrisk avtrekksvifte på toalettrom.

Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap i kjeller med automatisk hovedbryter, overspenningsvern og porselenssikringer.

Brannvarsler i alle etasjer og brannslukker.

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

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vannledninger

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

Det drypper fra rørskjøter.

Det drypper sakte fra flere skjøter i kjeller.

Korrosjon på skjøter.

Bad 2. etasje > Generell

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eksempel på avvik:

Det er ikke forsegling mellom veggplater og gulvbelegg.

Det er fuktskader på plater i himling.

Begynnende fuktskader nederst på veggplater.

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er mosevekst på takflater.

Nedløp og beslag

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

Frostsprenng på taknedløp.

Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Fasader har svertesopp og misfarging.

Det er stedvis avskaling av maling på alle fasader.

Det er stedvis gjort små reparasjoner med lokal utskifting av treverk på kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Loft er ikke befart da det ikke er loftsluke med stige.

Korer er begrenset befart grunnet lagrede gjenstander.

Det er svertesopp og misfarging på utvendige bygningsdeler.

Det er noe svai på konstruksjonen.

Det er ikke ventilerings fra korer.

Vinduer

Det er avvik:

Vinduer med enkle glass og varerammer har passert forventet brukstid. Det må

forventes luftlekkasjer fra denne type vinduer.

Vinduer med isolerglass har passert halvparten av forventet brukstid og nærmer seg forventet brukstid.

Noen vinduer har utvendige slitasje.

Kjellervinduer har slitasje og noe oppsprekking i kitt.

Flere vinduer har innvendig slitasje.

Dører

Det er avvik:

Verandadør er nær forventet brukstid og har innvendig slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Veranda: Det er råte på bjelkelag/kantbjelker på hjørne. Slitasje med avskalling og oppsprekking.

Balkong: Det er slitasje og avskalling av maling på utside. Gulvbelegg løsner og bølger seg. Det er svertesopp og noe fuktmerker på rekkverk og i himling.

Overflater

Det er avvik:

Flere overflater har slitasje. Eksempler er: Gulvbelegg har løsnet og har merker på soverom i 1. etasje. Det gjenstår belistning rundt entrédør. Slitasje og riper på tregulv. Stedvis skjolder i himlinger. Tapet på pipe løsner. Det er generelt mer slitasje på overflater i 2. etasje.

Radon

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sprekk i innvendig brannplate i ovn.

Rom Under Terreng

Det er avvik:

Det finnes sprekker i gulv.

Det er tegn til fuktpåkjenninger i form av saltutslag og avskallinger på overflater.

Det er noen steder tegn til fuktpåkjenninger på trevegger.

Innvendige trapper

Det er avvik:

Kjellertrapp: Det er ikke håndløper på vegg. Åpninger mellom trinn og i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater.

Innvendige dører

Det er avvik:

Flere dører tar i mellom karm og dørblad.

Flere dører har slitasje på overflater.

Avløpsrør

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

Ventilasjon

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

Ett soverom har ikke ventileringsanlegg.

Andre VVS-installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Elektrisk anlegg

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Terrengforhold

Det er avvik:

Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

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.

Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Toalettrom kjeller > Overflater og konstruksjon

Det er avvik:

Avskalling og saltutslag på vegger.

Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

Det er slitasje og bruksmerker på overflater.

Kjøkken > Avtrekk

Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Testet OK.

Bad 2. etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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.

TV/Internett/Bredbånd

Parabol tv og internett.

Parkering

Frittstående garasje og parkering i driftsbygning.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

81820752

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksomt på at hybel/oppholdsrom i låven ikke er byggesøkt/godkjent/byggemeldt, og at lovligheten av denne er uviss. Kjøpers risiko.

Eiendommen vil ikke bli vasket ytterligere etter fellesvisning.

Feiervesenet har utført tilsyn 07.02.2023 med følgende merknader:

Ildsted kjeller - Brennplater er dårlige

Ildsted stue - Brennplater i ovn er dårlige

Røykløp - Tegl skorstein skal være pusset på kald loft.

Siste utførte feiing var 08.06.2021.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Peisovn i stue, ellers oppvarming med elektriske panelovner.

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

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 900 000

Kommunale avgifter

Kr 10 789

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt boliger kr 2 652,-

Feie- og tilsynsavgift kr 680,-

Renovasjon normalab. kr 4 363,75

Tillegg 21-50 m kr 817,50

Septiktømming hvert 2. år kr 3 093,50

Vann fra Kroksjøen vannverk kommer i tillegg.

Hver boenhet betaler en fast avgift tilsvarende to enheter. I tillegg betales en enhet for hvert husstandsmedlem som er registrert på boenheten.

Det faktureres to ganger per år med en 1/2 - part hvert halvår. Faktura sendes ut i løpet av februar/mars og i løpet av september/oktober.

For ytterligere informasjon se <https://www.kvsa.no/hvordan-faktureres-jeg>.

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 166 825

Formuesverdi primær år

2025

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 20, bruksnummer 33 i Eidskog kommune. Gårdsnummer 21, bruksnummer 99 i Eidskog kommune. Gårdsnummer 22, bruksnummer 9 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:

3416/20/33:

04.12.1906 - Rettigheter i flg skjøte

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3416 GNR: 20 BNR: 9

Rett til fløtning og landtrå.

08.02.1946 - Dokumentnr: 139 - Jordskifte

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1982 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

13.11.1992 ERKLÆRING/AVTALE

Elektriske kraftlinjer

18.01.2021 RETTSBOK

Rettighetshaver: OLSEN KJELL ASBJØRN

FØDT: 27.08.1959

Rettsforlik saksnr. 20-154269TVI-GLOM

02.10.1906 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3416 GNR: 20 BNR: 9

13.11.1946 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3416 GNR: 20 BNR: 52

01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0420 GNR: 20 BNR: 33

3416/21/99:

01.07.1927 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3416 GNR: 21 BNR: 57

Bestemmelse om veg

08.02.1946 JORDSKIFTE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

09.11.1982 - Dokumentnr: 5930 - Erklæring/avtale

Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal.

Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1927 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3416 GNR: 21 BNR: 57

13.01.2006 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3416 GNR: 21 BNR: 124

01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0420 GNR: 21 BNR: 99

3416/22/9:

02.08.1960 BEST. OM ADKOMSTRETT

Vegvesenets betingelser vedtatt

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

09.11.1982 - Dokumentnr: 5930 - Erklæring/avtale

Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal.

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1941 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3416 GNR: 22 BNR: 1

01.01.2020 - Dokumentnr: 601560 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0420 Gnr:22 Bnr:9

Ferdigattest/brukstillatelse

Disse bygningene er oppført før 1965, før plan- og bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest.

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

Våningshus

Hus for dyr/landbruk/lager/silo (bygningsnr. 153422168)

Hus for dyr/landbruk/lager/silo (bygningsnr. 153422176)

Annen boligbygg (sek. reindrift) er revet/brent

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Kjøper påtar seg risikoen både 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

Direkte avkjøring fra Mobekkvegen, fylkesveg 1960.

Tilknyttet vann fra Kroksjøen vannverk.

Privat avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel (2004) beliggende i et landbruks-, natur- og friluftsområde sone B, som åpner for at spredt fritids- og boligbebyggelse kan tillates etter nærmere regler hvis dette ikke berører interesser knyttet til landbruk og natur.

Kommuneplaner

Id: 59

Navn: Kommuneplan 2004-2015

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 18.03.2004

Kommuneplaner under arbeid

Id: 201501

Navn: Kommuneplan

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen per 19.08.2025.

Kopi av kommuneplan kan sees hos megler.

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.

Kommentar konsesjon

Selger har risikoen og kontrakten annulleres dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd). Dersom konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd), annulleres kjøpekontrakten og partene bærer selv eventuelle kostnader som har påløpt.

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

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (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))

73 850 (Omkostninger totalt)

89 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 973 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 989 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 992 550 (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 73 850

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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende

våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og visninger per stk kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 48 300,-. 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 for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Bjørn Erik Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
bjorn.erik.sorensen@aktiv.no
Tlf: 909 96 662

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Erik Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
bjorn.erik.sorensen@aktiv.no
Tlf: 909 96 662

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS, organisasjonsnummer 986 629 874
Storgata 40, 2212 Kongsvinger

Salgsoppgavedato

11.09.2025































Plantegning

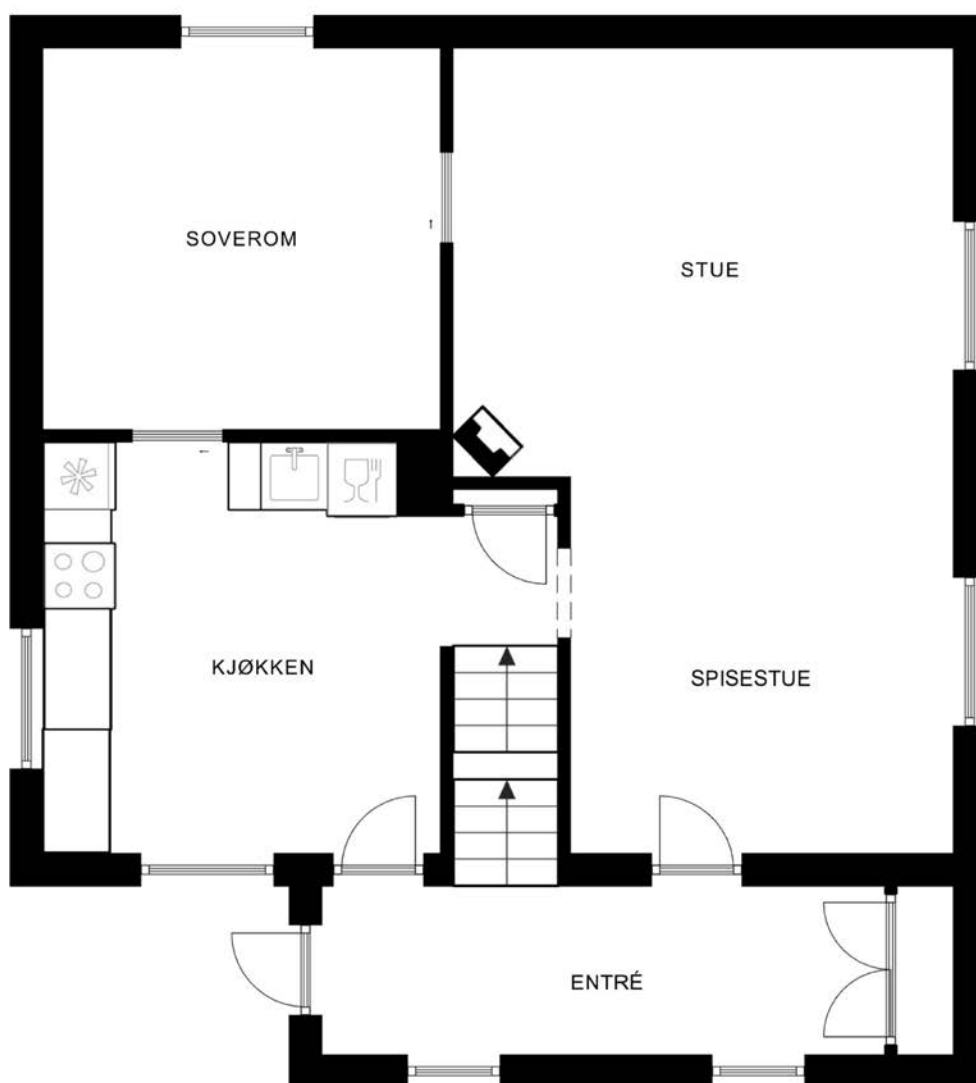


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

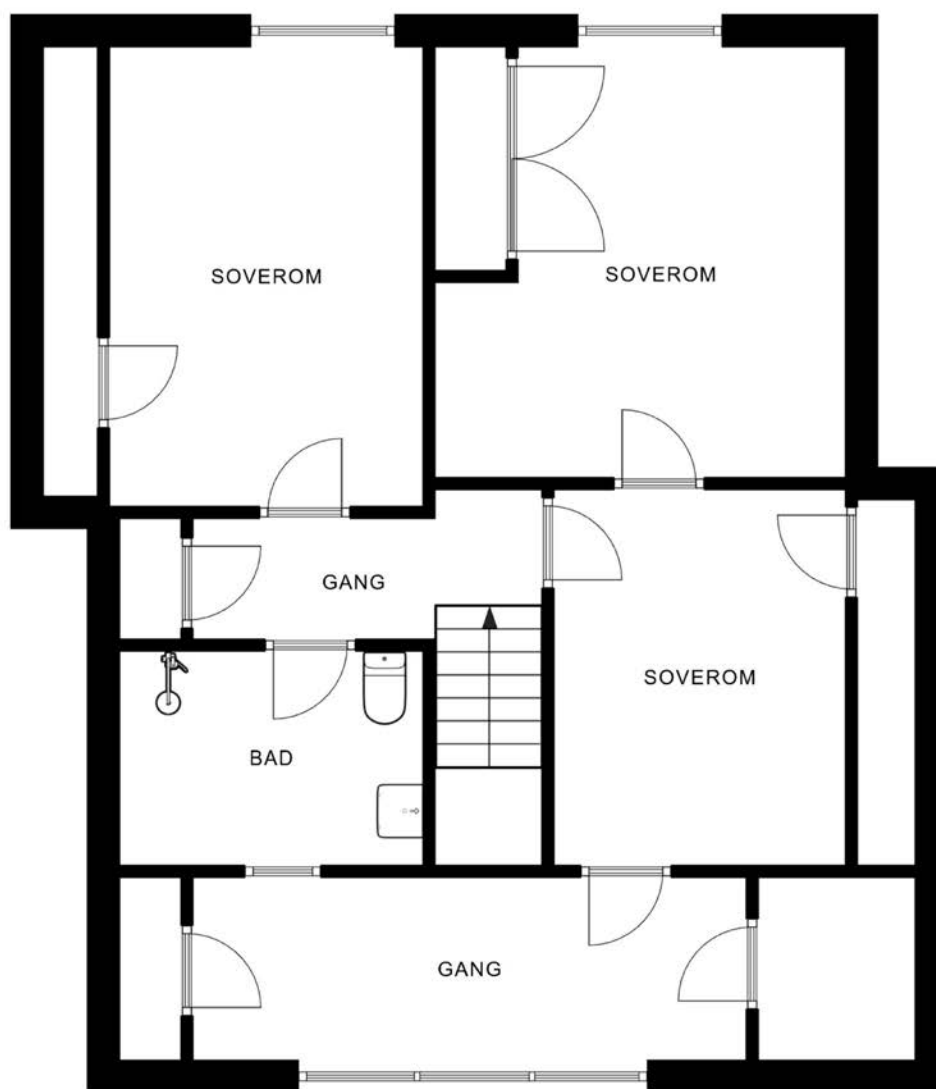


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

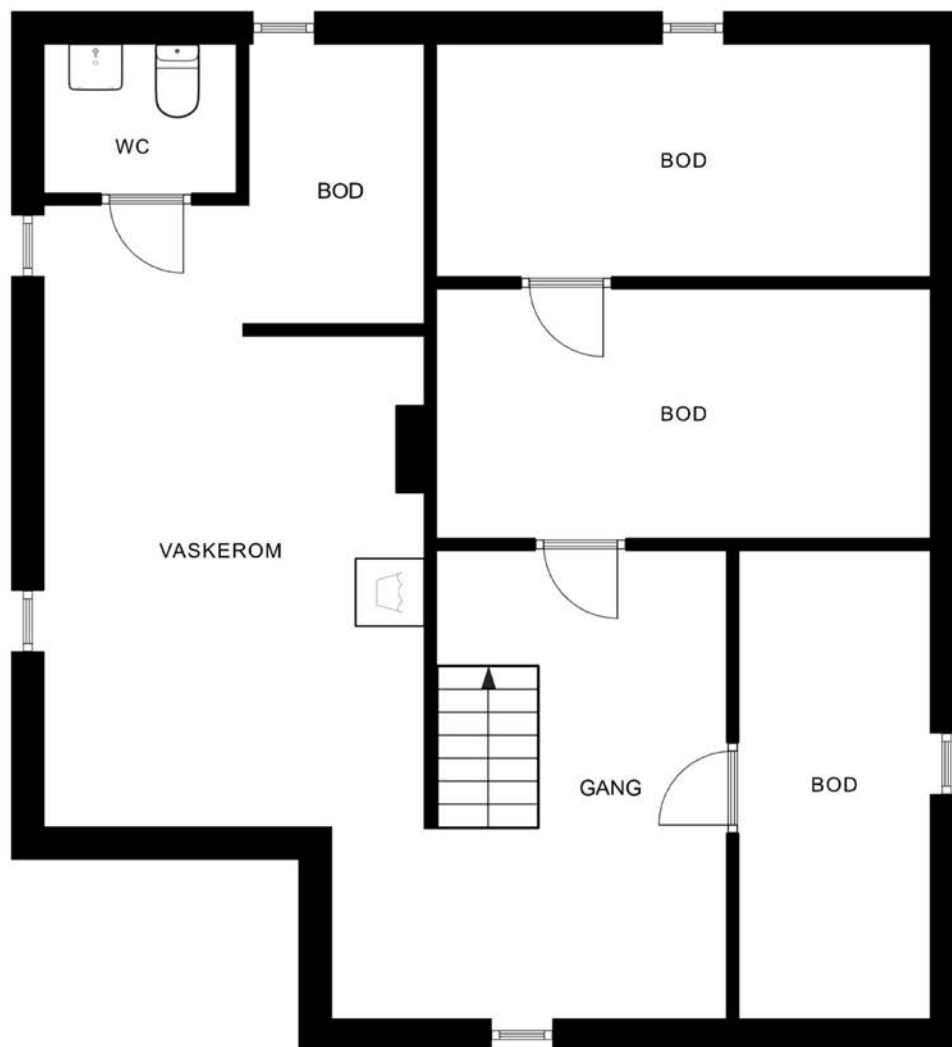


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

 Våningshus
 Mobekkvegen 1183, 2232 TOBØL
 EIDSKOG kommune
 gnr. 20, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 05.09.2025

Oppdragsnr.: 20580-1787

Referansenummer: UD2490

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnsaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad
Uavhengig Takstingeniør
anders@opastakst.no
414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

Våningshus - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongtakstein. Ukjent undertak.
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe.
Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med tømmermannskedning. Det er lufting bak overligger som og musesikring med lusing på kontrollpunkt.
Takkonstruksjon av sperrer. I 2. etasje er det korer på begge sider med trepanel på overflater.
Vinduer av tre med isolerglass i 1.- og 2. etasje. Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer. Vinduer med isolerglass er hovedsakelig fra ca. 1990, noen er eldre.
Entredør med isolerglass fra 2024. Verandadør av tre med isolerglass fra 1981.
Punktfundamentert og takoverbygget veranda ved entre. Ukjent med frostsikring. Veranda er bygget i trekonstruksjoner.
Inntrukket balkong i 2. etasje. Rekkverk av tre og skyvevinduer over rekkverk. Innvendig er det gulvbelegg på gulv, og trepanel på vegger og i himling.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av lakkert tregulv og gulvbelegg på gulv, trepanel og tapet på vegger og takessplater og slette malte flater i himlinger.
Etsjeskillere av betong og tre. Ukjent med oppbygging og isolering.
Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn i stue med brannplate på gulv.
Råkjeller med betonggulv, hovedsakelig murvegger og betong i himling. Det er delevegger av tre. Det er oppforet tregulv i ett rom.
Trapp til kjeller av tre med rekkverk mot rommet. Trapp til 2. etasje av tre med vegger og håndløper på begge sider.
Dører i kjeller i ulike utførelser. Dører i 1.- og 2. etasje med slette finerfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, baderomsplater på vegger og plater i himling. Åpen dusjløsning, toalett og servant.
Naturlig ventilering fra rommet. Oppvarming med panelovn. Sluk av plast med klemring. Det kommer opp avløpsrør av gulv i dusj. Det er varierende fallforhold på gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Overflater med malt betonggulv, malt mur og trepanel på vegger og malt betong i himling. Innredning med servant og toalett av eldre dato. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med stoppekran under trapp i kjeller. Det er ikke installert vannmåler. Vannrør av kobber av eldre dato.

Bunnledning av soil. Avløpsrør av soil og plast. Det er flere stakepunkt i kjeller.

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Vannkraner på vegg og sluk på ett rom i kjeller.

Varmtvannsbereder med kapasitet på 192 liter av eldre dato. Koblet til strøm med stikkontakt.

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i kjeller med automatisk hovedbryter, overspenningsvern og porselenssikringer.

Det er brannvarsler i alle etasjer og brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ingen kjent informasjon om drenering.

Grunnmurer av blokker av sementstein.

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men er av eldre dato.

Kan være fra byggeår.

Privat kloakkanlegg av eldre dato. Ukjent løsning. Kan være fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

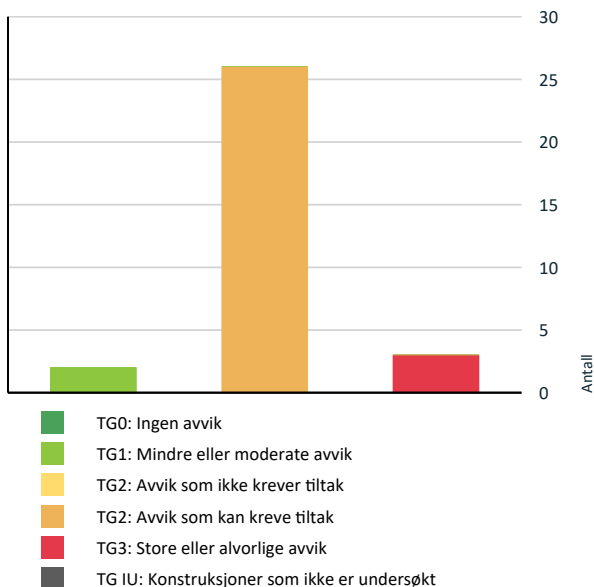
[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

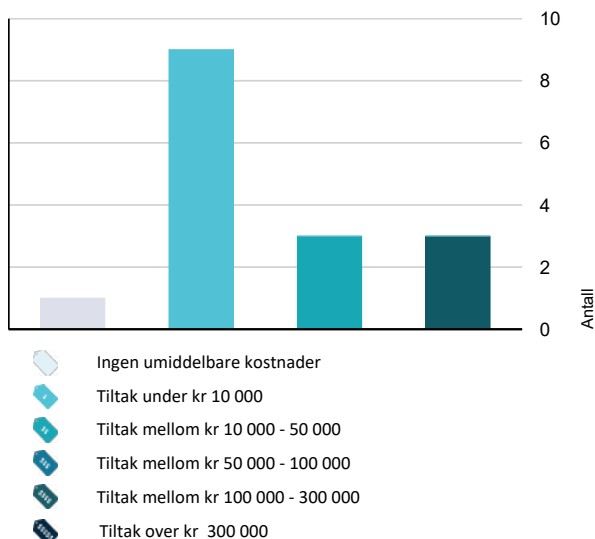
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Loft er ikke befart. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomrestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver.

Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår

1963

Standard

Normal boligstandard, i det meste av eldre dato.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold og behov for oppgraderinger.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking med betongtakstein. Ukjent undertak. Eksakt alder på tekking er ikke kjent, men er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er mosevekst på takflater.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Rengjøring av takflater.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe.

Vurdering av avvik:

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

Frostspreng på taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Det anbefales utskifting av taknedløp med frostspreng.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med tømmermannskedning. Det er lufting bak overligger som og musesikring med lusing på kontrollpunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fasader har svertesopp og misfarging.
Det er stedvis avskaling av maling på alle fasader.
Det er stedvis gjort små reparasjoner med lokal utskifting av treverk på kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skraping, rengjøring og behandling av fasader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eksempel på avskaling av maling.



Eksempel på mindre utskiftinger av treverk.



Eksempel på avskaling av maling.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av sperrer. I 2. etasje er det korer på begge sider med trepanel på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft er ikke befart da det ikke er loftsluke med stige.
Korer er begrenset befart grunnet lagrede gjenstander.
Det er svertesopp og misfarging på utvendige bygningsdeler.
Det er noe svai på konstruksjonen.
Det er ikke ventilering fra korer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av utvendige bygningsdeler.
Etablering av ventilering fra korer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med isolerglass i 1.- og 2. etasje. Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer. Vinduer med isolerglass er hovedsakelig fra ca. 1990, noen er eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer med enkle glass og varerammer har passert forventet brukstid. Det må forventes luftlekkasjer fra denne type vinduer.
Vinduer med isolerglass har passert halvparten av forventet brukstid og nærmer seg forventet brukstid.
Noen vinduer har utvendige slitasje.
Kjellervinduer har slitasje og noe oppsprekking i kitt.
Flere vinduer har innvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjellervinduer er ut fra alder og tilstand modne for utskifting.
Vedlikehold av overflater på vinduer med isolerglass.
Det må forventes behov for utskifting av vinduer med isolerglass i årene som kommer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Maling begynner å skale av på vindu.



Eksempel på innvendig slitasje.

TS 2 Dører

Entredør med isolerglass fra 2024. Verandadør av tre med isolerglass fra 1981.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Verandadør er nær forventet brukstid og har innvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TS 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Punktfundamentert og takoverbygget veranda ved entre. Ukjent med frostsikring. Veranda er bygget i trekonstruksjoner.
Inntrukket balkong i 2. etasje. Rekkverk av tre og skyvevinduer over rekkverk. Innvendig er det gulvbelegg på gulv, og trepanel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

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

Veranda: Det er råte på bjelkelag/kantbjelker på hjørne. Slitasje med avskaling og oppsprekking.

Balkong: Det er slitasje og avskaling av maling på utside. Gulvbelegg løsner og bølgjer seg. Det er svertesopp og noe fuktmerker på rekkverk og i himling.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Veranda: Reparasjon av råteskade og vedlikehold av overflater.

Balkong: Vedlikehold av overflater. Oppussing/utskifting av overflater. Utbedring av årsak til at fuktmerker oppstår.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råteskade på veranda.



Fuktmerker på rekkverk på balkong.



Fuktmerker og svertesopp i himling på balkong.



Eksempel på slitasje.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater bestående av lakkert tregulv og gulvbelegg på gulv, trepanel og tapet på vegger og takessplater og slette malte flater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere overflater har slitasje. Eksempler er: Gulvbelegg har løsnet og har merker på soverom i 1. etasje. Det gjenstår belistning rundt entredør. Slitasje og riper på tregulv. Stedvis skjolder i himlinger. Tapet på pipe løsner. Det er generelt mer slitasje på overflater i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing/utskifting av overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eksempel på gulvbelegg som løsner i skjøt.



Slitasje på tregulv.



Eksempel på slitasje.



Tapet på pipe løsner.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong og tre. Ukjent med oppbygging og isolering.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn i stue med brannplate på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Sprekk i innvendig brannplate i ovn.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Utskifting av innvendig brannplate.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Råkjeller med betonggulv, hovedsakelig murvegger og betong i himling. Det er delevegger av tre. Det er oppforet tregulv i ett rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes sprekker i gulv.

Det er tegn til fuktpåkjenninger i form av saltutslag og avskalinger på overflater.

Det er noen steder tegn til fuktpåkjenninger på trevegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra dagens bruk av kjeller.



Eksempel på avskaling på vegg



Synlig fuktpåkjenning på trevegg.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre med rekkverk mot rommet. Trapp til 2. etasje av tre med vegger og håndløper på begge sider.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellertrapp: Det er ikke håndløper på vegg. Åpninger mellom trinn og i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater.

Konsekvens/tiltak

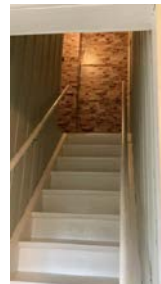
- Tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

Tilstandsrapport



Trapp til kjeller.



Trapp til 2. etasje.

TG 2 Innvendige dører

Dører i kjeller i ulike utførelser. Dører i 1.- og 2. etasje med slette finerfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere dører tar i mellom karm og dørblad.

Flere dører har slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning.

Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på slitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, baderomsplater på vegger og plater i himling. Åpen dusjløsning, toalett og servant. Naturlig ventilering fra rommet. Oppvarming med panelovn. Sluk av plast med klemring. Det kommer opp avløpsrør av gulv i dusj. Det er varierende fallforhold på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eksempel på avvik:

Det er ikke forsegling mellom veggplater og gulvbelegg.

Det er fuktskader på plater i himling.

Begynnende fuktskader nederst på veggplater.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fuktskader i himling.



Sluk av plast med klemring.



Begynnende fuktskader nederst på veggplater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje og bruksmerker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.
Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Overflater med malt betonggulv, malt mur og trepanel på vegger og malt betong i himling. Innredning med servant og toalett av eldre dato. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avskaling og saltutslag på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med saltutslag og avskaling kan pusses opp, men det må forventes at lignende symptomer vil oppstå igjen rimelig raskt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vanninntak med stoppekran under trapp i kjeller. Det er ikke installert vannmåler. Vannrør av kobber av eldre dato.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Det drypper sakte fra flere skjøter i kjeller.
Korrosjon på skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat gjelder kun for reparasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stoppekran under trapp.



Det drypper fra noen skjøter.

TG 2 Avløpsrør

Bunnledning av soil. Avløpsrør av soil og plast. Det er flere stakepunkt i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Stakepunkt i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

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

Ett soverom har ikke ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vannkraner på vegg og sluk på ett rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på 192 liter av eldre dato. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ⓘ TG 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.

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i kjeller med automatisk hovedbryter, overspenningsvern og porselenssikringer. Lite utbygget anlegg.

Deler av anlegget er fra byggeår.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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 Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringsen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannvarsler i alle etasjer og brannslukker i boligen.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

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

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

❗ TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen kjent informasjon om drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

🟢 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av blokker av sementstein.
Det finnes noen mindre riss og sprekker.

❗ TG 2 Terrengforhold

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.

❗ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men er av eldre dato. Kan være fra byggeår.

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.

❗ TG 2 Septiktank

Privat kloakkanlegg av eldre dato. Ukjent løsning. Kan være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

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

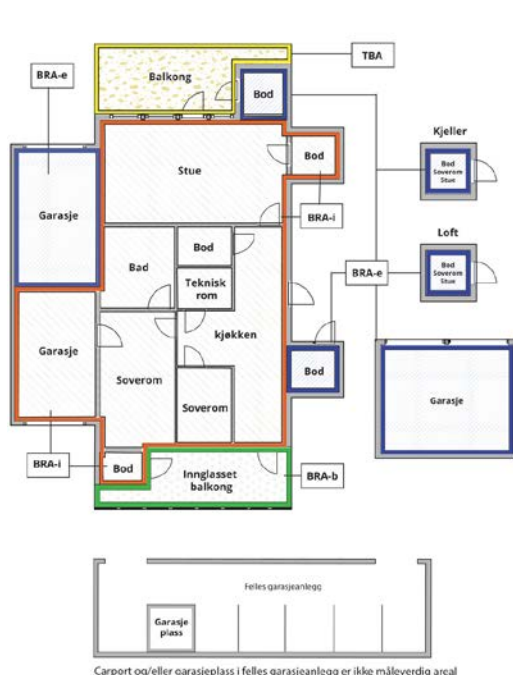
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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 byggt teknisk 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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	65			65	
1. etasje	70			70	4
2. etasje	40		8	48	
SUM	175		8		4
SUM BRA	183				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Toalettrom, Flere kjellerrom		
1. etasje	Kjøkken, Entré, Soverom, Stue, Trapperom		
2. etasje	Bad, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk 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:

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)
Våningshus	110	65

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	20	33		0	40328.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mobekkevegen 1183

Hjemmelshaver

Torp Monica

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tobøl i et området bestående av landbruksarealer og spredt bebyggelse. Til Skotterud, som er nærmeste tettsted, er det ca. 6 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra Mobekkevegen.

Tilknytning vann

Det er opplyst at det er offentlig vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

For beskrivelse av tomt henvises det til landbrukstakst.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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 overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UD2490>

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

**VERDITAKST
OVER
SMÅBRUKET.**

**Hagan, Mobekkvegen 1183, 2232 Tobøl
Gnr.20 Bnr.33 og Gnr.22 Bnr.9**

i

Eidskog Kommune.



Rapportdato: 03.09.2025
Rapport skrevet av: Øystein Opås

**ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS**



www.opastakst.no

Tlf: 958 11 040

Verditakst.

På oppdrag fra eier Monica Torp ble undertegnede takstmann anmodet om å utarbeide takst på eiendommen Hagen med sin bebyggelse og areal, Gnr. 20 Bnr.33 og Gnr.22 Bnr.9 i Eidskog kommune hvor befaring skjedde 28.08.2025 sammen med eier Monica Torp, som gav meg tilgang til eiendommen og dens bebyggelse. Historiske opplysninger kan være usikre uten betydning for verdsettelsen da byggene er vurdert i besikket tilstand. Taksten er kommet istand da det vurderes salg av eiendommen, for nærmere opplysninger om våningshuset vises til utarbeidet tilstandsrapport.

Hjemmelshaver: Monica Torp Mobekkevegen 1183, 2232 Tobøl.
Sendt elektronisk til: monicatorp@live.no

Følgende dokumenter ble fremlagt/innhentet.

- Kartverk over de forskjellige areal på eiendommen, følger vedlagt.
- Polise fra Gjensidige Forsikring AS, forsikringsnummer 81820752, fullverdi dekning på våningshus, garasje og driftsbygning.
- Innsyn grunnboka for opplysninger om eieforhold og annet.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved salg, ved at eiendommen er vurdert etter gjeldende lover for landbrukeiendommer som er underlagt konsesjonslovenes bestemmelser. Eiendommens beliggenhet er hensyntatt ved prisfastsettelsen på siste side. Eiendommen er taksert slik den fremstår på befaringstidspunkt. Derav er bygninger verdsatt etter prinsippet om nedskrevet gjenanskaffelsespris og våningshuset er verdsatt med tillegg for boverdi.

Beliggenhet og beskrivelse.

Eiendommen Hagan med sin bebyggelse på Tobøl ligger ca. 1 km fra Tobøl bygdesentrum, vest i Eidskog kommune, ca. 5,5 km til Skotterud som er kommunesentrum. Landbruksarealet ligger inntil bebyggelsen på avlange teiger. Uproduktivt areal i ytterkant av dette. Bebyggelsen ligger samlet rundt tunet. Eiendommen ligger i et LNFR -område.

Eiendommens areal: (Må sees på som omtrentlige, tatt fra NIBIO.)

Landbruksareal.	58 daa.
Uproduktiv skog, myrer, veger, vann o.a.	39 daa.
Bebygd areal, tomtegrunn.	2 daa.
<u>Totalt areal</u>	<u>99 daa.</u>

Øystein Opås Takstforretning AS

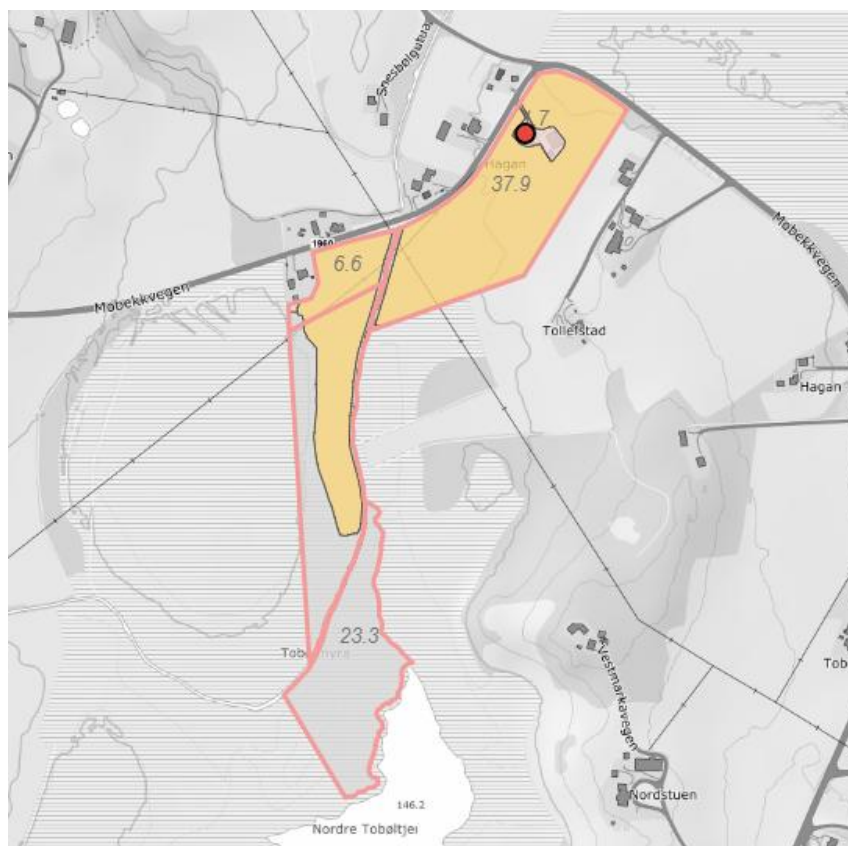
- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Eiendommens bebyggelse: (Omtrentlige bruttoareal.)

Våningshus, 75 m², byggeår ca.1963, noe oppgradert over tid.

Driftsbygning, 205 m², byggeår ca. 1945, senere istandsatt rom i annen etasje.

Garasje, 37 m², byggeår ca.1970.



Eiendommens areal.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Våningshuset.

Bygget i en og en halv etasje med kjeller med innvendig adkomst. Overbygget inngangsparti/balkong. Utgang i annen etasje til inn glasset balkong på 8 m². Huset er bygget med støpt gulv i kjeller, murte og pussede grunnmurer av sementstein. Det er støpt dekke over kjeller som er antatt isolert med syddmatte og derpå bordgulv på rekker. Mellom boplan er det trebjelkelag, usikkert om isolering. Yttervegger i bindingsverk med antatt isolasjon fra byggeår og utvendig stående tømmermannskledning. Synlige tegn til mangelfullt vedlikehold. Trevinduer med isolerglass, noen vinduer med enkelt glass og varerammer. Panelte og malte ytterdører med glassfelt. Stedsbygget sperretak er tekket med undertak og steintekking. Innvendige skråhimlinger i del av annen etasje. Metalltakrenner med nedløp på huset. Himling i annen etasje opplyses isolert med mineralull isolasjon. Forskjellige innvendige overflater med tregulv, tepper, belegg og betonggulv i kjeller, panel og plater på vegger og i himlinger, flere typer overflatebehandlinger. Innvendig plane finerte dører i all hovedsak. Kjeller er innredet med trapperom, arbeidsrom, bodareal og wc. En bod er brukt som vaskerom, takhøyde på ca. 205 cm. BRA på 65 m². Første etasje er innredet med trapperom/entre, kjøkken, soverom og stue, hovedinngang fra overbygget balkong. BRA på 70 m². Annen etasje er innredet med trapperom, gang, tre soverom og bad/wc. BRA på 42 m². Det er også noe korareal på dette plan og utgang til inn glasset balkong på 8 m². Ett løps pipe med lufterør i huset som vedovner er tilknyttet, pipen er spekkmurt over yttertak. Kombinert oppvarming med vedovner og elektriske ovner. Normalt utbygget elektrisk anlegg utifra byggeår med inntaksskap med elektrisk måler og skrusikringer som er plassert i kjeller, dels skjult og dels åpent anlegg fra sikringsskap og frem til husets plan og utvendig til lys, kontakter og teknisk installasjon. Kjøkken med tre innredning med malte speil fronter, elektriske komponenter er hensyntatt. Spiseplass i rommet. Bad/wc i annen etasje er innredet med veggmontert dusj, klosett og servant, ingen ventilasjon utover vindu fra rommet. Toalettrom i kjeller med klosett og servant

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

Mange stedstilpassede skaper, hyller og forskjellige tretrapper mellom etasjer. Huset har stort behov for vedlikehold, henviser til utarbeidet tilstandsrapport for opplysninger om huset. Teknisk verdi settes til kr.4.900.000,- nedskrevet med 70 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 1.470.000, -



Driftsbygning.

Tradisjonelt bygget fjøs/låvebygning med senere forandringer. Bygget er dels fundamentert på betongpilarer og deler på betongringmurer. Deler i første etasje med tregulv og deler med støpt plate på mark. Yttervegger er i all hovedsak bindingsverk med utvendig stående kledning, deler av vegger i annen etasje er isolert, rundt innredet del til oppholdsrom og med adskilt toalettrom. Ellers er vegger rundt tidligere fjøssel i pusset mur, ellers yttervegger med luftesjalusier, forskjellige type labankdører og vinduer i enkel utførelse, tilpasset bruken. Deler av yttervegger er isolerte og med innvendig kledning, gjelder oppholdsrom i annen etasje. Stedsbygget sperretak med understøttelse er tekket med profilerte metallplater uten undertak. Metalltakrenner og nedløp på en side, mot tunet. Første etasje med arbeidsrom på 39 m², ellers redskapsrom, boder lager, garasjer og vedskåle. Betonglåvebru opp til annen etasje med kjørsel, lagerareal, isolerte rom og toalettrom med elektrisk forbrenningsklosett. Det er tilknyttet parabol-TV og internett. Det er elektrisk oppvarming med gulvvarme i det største rom. Det er sikringsskap med skrusikringer i arbeidsrom i første etasje med sprednett ut i dette bygg og til garasje via jordkabel, samt jordkabel fra våningshus. Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt utifra alder, men med påregnelige råteskader på nedre del av vegger og svekkelser grunnet alder må påregnes. Lovlighet av oppholdsrom er ikke vurdert av takstmann, men ett greit gjesterom. Teknisk verdi settes til kr.3.900.000,- nedskrevet med 80 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 780.000, -

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Garasje.

Garasjen er bygget på støpt plate på grunn med oppkant under yttervegger i bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning og dels med innvendig kledning.

Vippeport og plassbygd labankdør til bygget. Stedsbygget sperretak med møneunderstøttelse som deler bygget i to deler, tak tekket med bølgeblikkplater uten undertak, plasttakrenner og nedløp. Det er innlagt elektrisk kraft til bygget med jordkabel fra nabobygg til kontakter og belysning. Behov for utvendig vedlikehold.

Teknisk verdi settes til kr.330.000,- nedskrevet med 70 % etter alder, brukbarhet og tilstand derav blir nedskrevet gjenanskaffelse pris på kr. 100.000, -

Landbruksarealet.

Landbruksarealet ligger forholdsvis samlet ved bebyggelsen, det er snakket med jordleier Roy Teigberget, som bruker 40 daa. av arealet mot levering av rundball til jordeiers hester. Restareal på 18 daa brukes til beiter, kan benyttes kun til grasproduksjon grunnet stort behov for drenering. Alt areal brukes av nabo uten godtgjørelse til gras- og kornproduksjon. Normal kornavling anslås til ca. 400 kg korn/daa. Steinfri moldjord, kan brukes til flere typer produksjon, men stort behov for drenering på deler av arealet. Arealet anses som normalt arrondert for maskindrift. Areal vises på vedlagte kartverk.

Skogen/utmark.

Ingen produktiv skog er registrert, kun større myrområder med vanskelig adkomst. Deler av myrarealet er skogbevokst men skogen er så lite areal at den anses som kun vedskog med noe innslag av sagstokker til vedlikehold av eiendommens bygninger. Det er også etablert en gapahuk i skogarealet, ikke besøkt. Det går en bekk, Tobølbekken, gjennom skogarealet som ellers grenser mot Nordre Tobøltjennet. Skogen anses som ikke drivverdig, kun til egen anvendelse.

Samlet oversikt over eiendommen.

Foran har en sett på eiendommens enkelte verdikomponenter, takstvurdering må bygge på en totalvurdering, slik at den samlede verdi fremkommer etter følgende vurdering. Det er ved verdsettelsen av bygninger beregnet etter prinsippet om nedskrevet gjenanskaffelsespris og hensyntatt bygninger vedlikehold og brukbarhet. Ved verdsettelse på våningshus er det hensyntatt boverdi.

Våningshus.	1.470.000,-
Driftsbygning.	780.000,-
Garasje.	100.000,-
Annet areal.	50.000,-
Landbruksareal. 40 daa a 10.000,-	400.000,-
Beiter/landbruksareal. 18 daa a 7.000,-	126.000,-
<u>Totalt.</u>	<u>2.926.000,-</u>

Konklusjon.

Det ovenstående leder frem til følgende konklusjon:

Eiendommen Hagan i Eidskog kommune er ett småbruk med noe landbruksareal og mindre uproduktivt skogareal, med en solrik beliggenhet som har en husmasse som ikke er tilrettelagt for landbruksdrift, dette da eiendommen har vært brukt som boplass og landbruksarealet har vært bortleid i mange år. Det er bygget drivhus på tomten.

Det er flatt tun mellom bygningene, opparbeidet med plen og beplantning rundt våningshuset og gruset adkomstveg inn til tunet fra offentlig veg. Del rundt våningshuset er inngjerdet med forskjellig beplantning og med hagebelysning.

Våningshuset er tilknyttet offentlig vann og privat kloakkanlegg med infiltrasjon, oppgradering av infiltrasjon er påregnelig.

Takstmann har vurdert eiendommen etter dagens driftsform og etter gjeldende konsesjonslover og verdsatt etter det, men det er den kommunale myndighet som godkjenner høyeste konsesjonspris. Taksten er gjennomlest av hjemmelshaver og merknader er rettet opp.

Eiendommens verdi etter konsesjonslovens regler settes etter dette til kr. 2.900.000,-

Kirkenær 03.09.2025

Øystein Opås
Takstingeniør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250088	

Selger 1 navn
Monica Torp

Gateadresse	
Mobekkvegen 1183	

Poststed	Postnr
TOBØL	2232

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: 1202250088

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er noe fukt på badet, usikker om det er "feil"

Initialer selger: MT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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 skjevgkre 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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
- 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: 1202250088

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1202250088

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Torp	b1eafcb1dc689998042eb d452ffe54937b94ba4c	28.08.2025 07:31:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1202250088

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

Nabolagsprofil

Mobekkevegen 1183

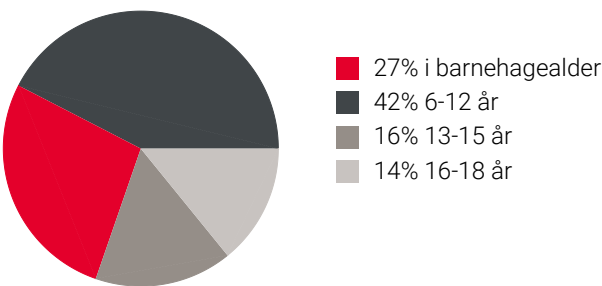
Offentlig transport

🚶 Tobøl bad	9 min 🚶
Linje 735, 745	0.8 km
🚆 Charlottenberg station	21 min 🚆
Linje F1	22.4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 23 min 🚆

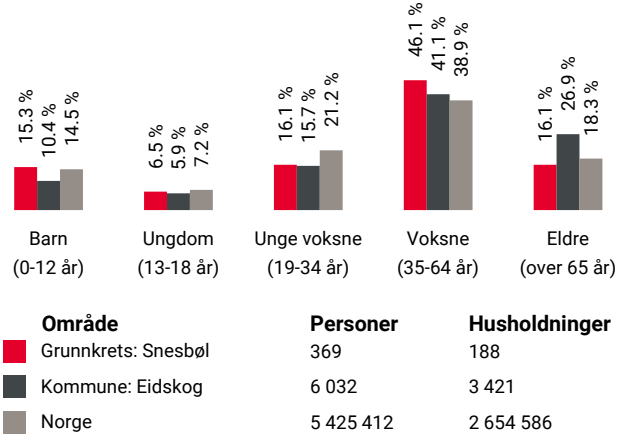
Skoler

Skotterud skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
199 elever, 13 klasser	6.4 km
Eidskog Montessoriskole (1-7 kl.)	8 min 🚶
41 elever, 4 klasser	8.3 km
Eidskog ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
190 elever, 9 klasser	5.6 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	30 min 🚶
90 elever, 3 klasser	30.1 km
Sentrum videregående skole	31 min 🚶
600 elever, 39 klasser	30.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

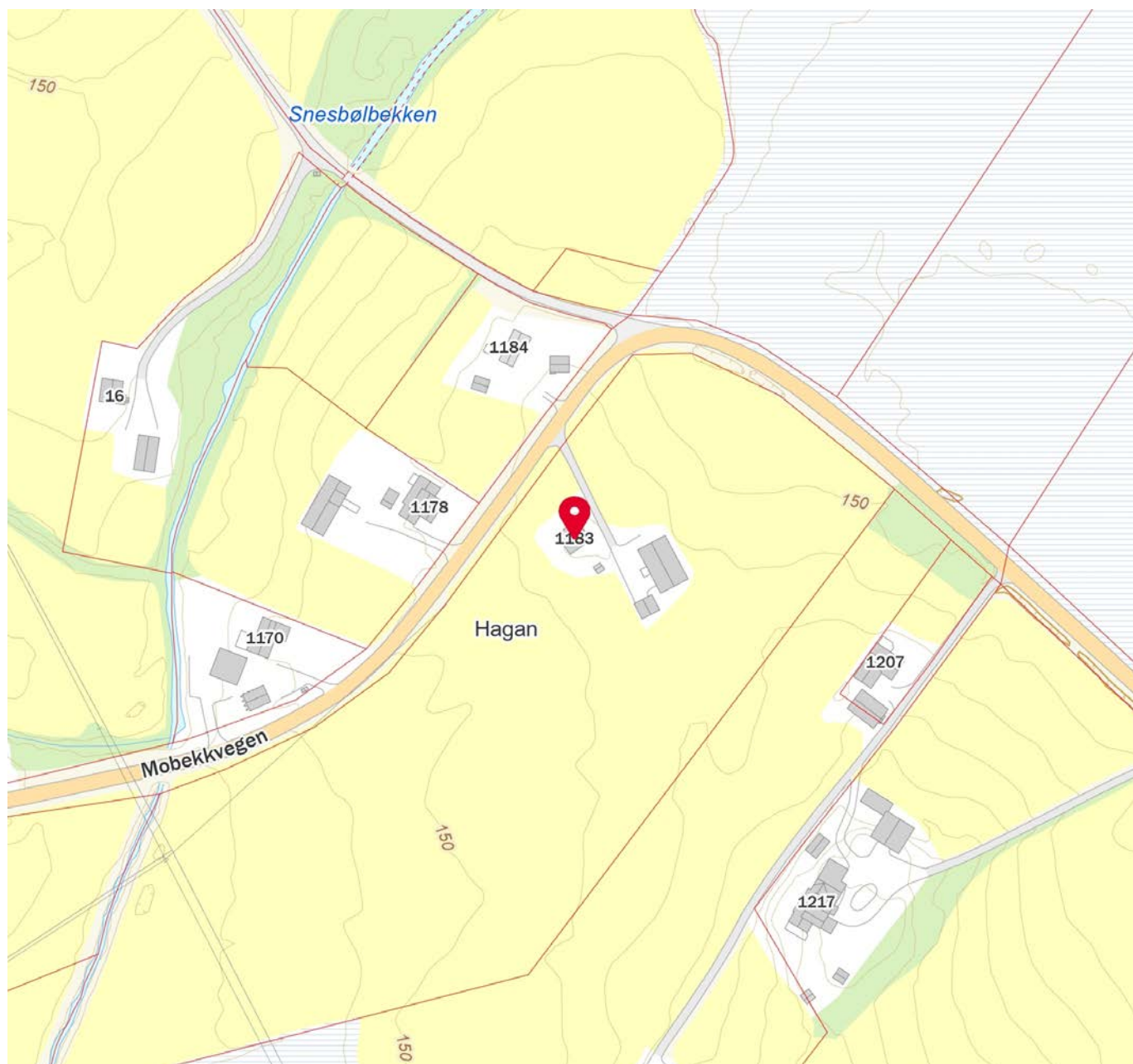
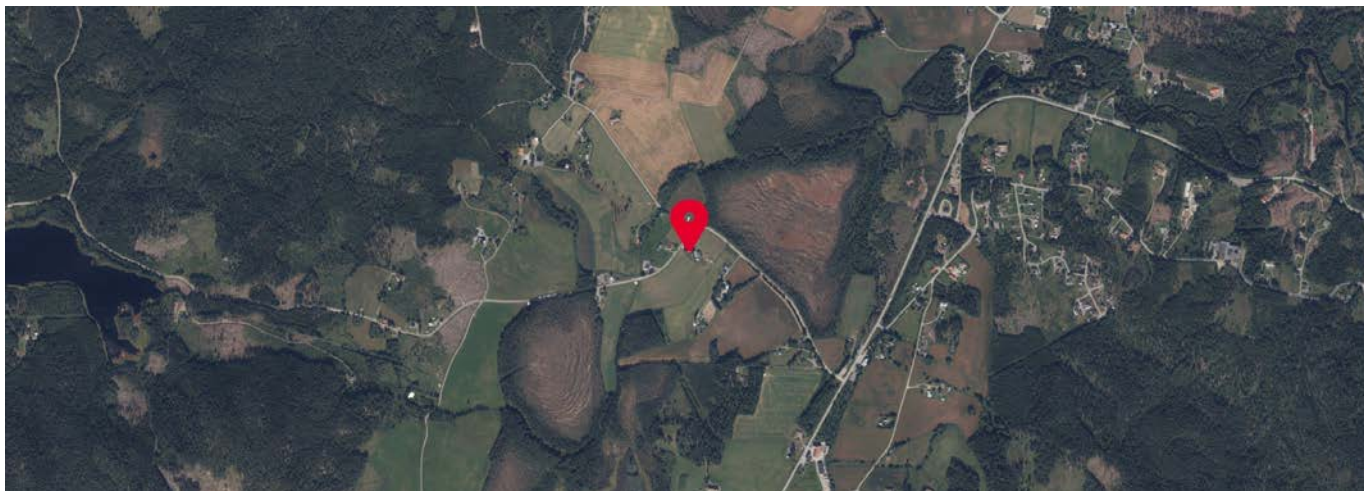
Skotterud barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
67 barn	5.5 km
Skotterudløkka barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
24 barn	5.9 km
Eidskog naturbarnehage (1-5 år)	8 min 🚶
13 barn	8.3 km

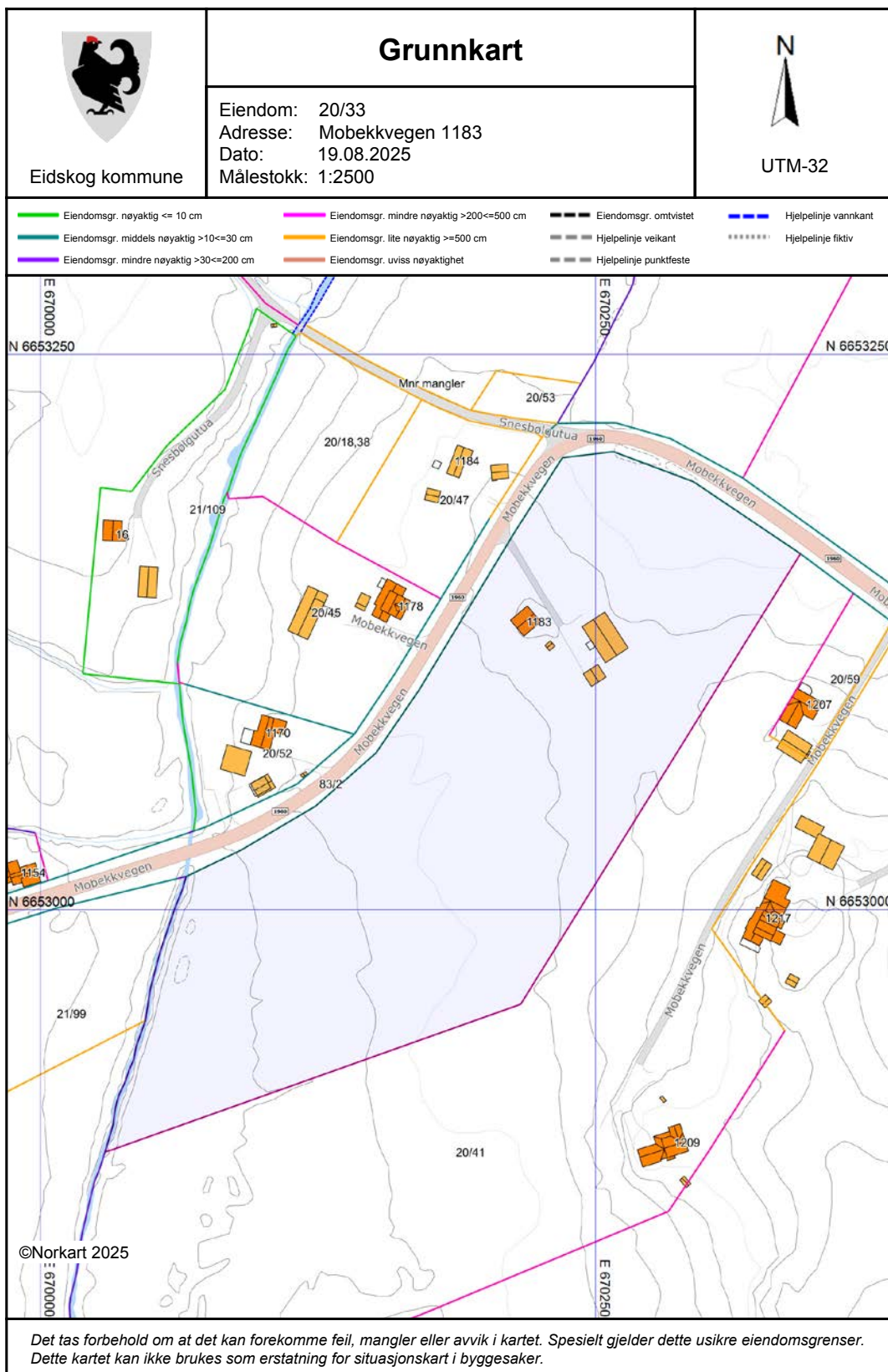
Dagligvare

Kiwi Skotterud	7 min 🚶
PostNord	5.5 km
Coop Extra Skotterud	7 min 🚶
Post i butikk	5.5 km

Sport

🏈 Tobøl stadion	10 min 🚶
Fotball	1 km
🏊 Tolefsbøl oppvekstsenter	16 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.5 km
🏊 EidskogAktiv	8 min 🚶
🏊 Sportica Rasta	24 min 🚶







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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Mobekkvegen 1183
2232 TOBØL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Erik Sørensen

Telefon: 909 96 662
E-post: bjorn.erik.sorensen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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