



aktiv.

Grensevegen 612, 2240 MAGNOR

**Praktisk enebolig med
moderniseringsbehov - Peisovn -
Carport - Inngjerdet, flat hage -
Uthus - Solrik terrasse**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 300 000,-
Omkostn.: Kr 33 890,-
Total ink omk.: Kr 1 333 890,-
Selger: Charlotte Fritsvold
Rognhaug

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1935
BRA-i/BRA Total 79/93 kvm
Tomtstr.: 444.6 kvm
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 340
Oppdragsnr.: 1107260050

Ditt nye hjem!

Velkommen til Grensevegen 612, en praktisk og hyggelig enebolig. Beliggenheten er landlig og naturskjønn, med nærhet til busstopp, skoler, barnehager og butikker. Boligen ligger fint plassert på en flat, inngjerdet tomt og bilen parkeres i en carport. Gode solforhold kommer til sin rett på en velkomstterrasse og i hagen er det en skjermet plattform.

Boligen fremstår med behov for modernisering og ferdigstilling, men her ligger alt til rette for å skape et arealeffektivt og koselig hjem. I en lun stue er det både varmepumpe (defekt) og peisovn, og på kjøkkenet er det noen integrerte hvitevarer. Videre har boligen et helfliset bad/wc/vaskerom, et soverom og to innredede rom i loftsetasjen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning 1. etasje	7
Plantegning loftsetasje	13
Om eiendommen	17
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	67
Kart	73
Reguleringskart	75
Nabolagsprofil	76
Budskjema	88



Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Grensevegen 612!
Foto: Svein Michaelsen



Eiendommen ligger landlig og barnevennlig til på Magnor.
Tomten er flat, inngjerdet og opparbeidet med gressplen, prydbusker og steinbelagte områder.

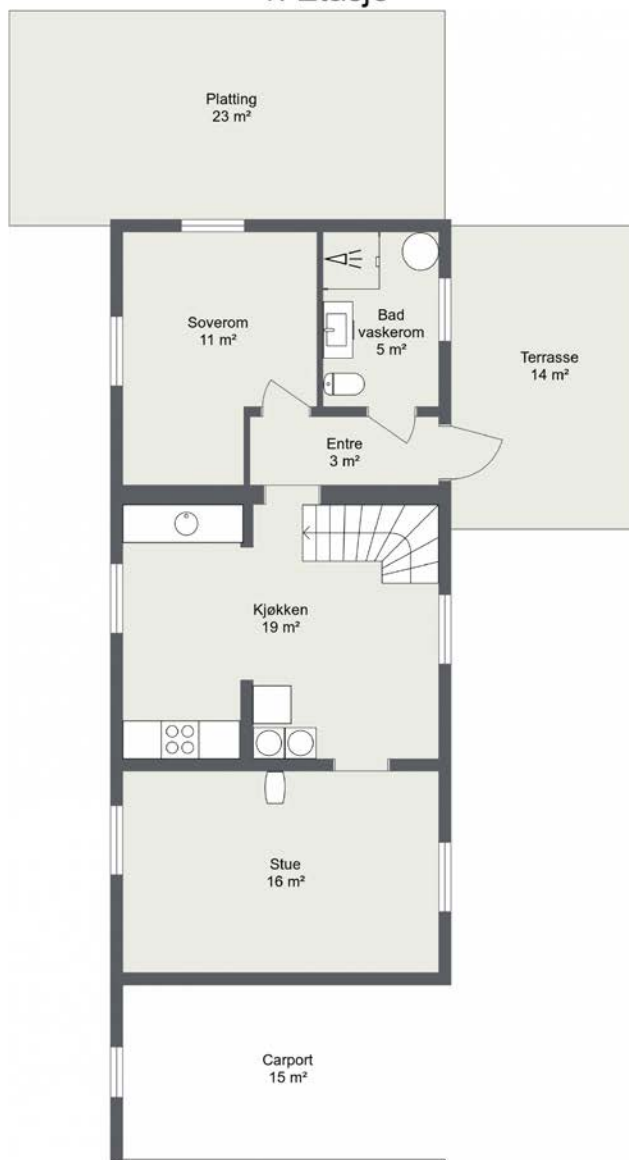
Boligen har et pent, overbygd inngangsparti med steinbelagt adkomst og sydvestvendt velkomstterrasse.

Entreen har gråmalt panel på veggene og lys laminat på gulv med gulvvarme.



Grensevegen 612, Magnor

1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Kjøkkeninnredningen har hvite fronter og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benkene er kledd med laminat.

Avtrekkvifte er ikke tilkoblet kanal ut og det er ikke kjent om det er etablert kullfilter.





Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn og koketopp, samt benkestikk og noe benkebelysning.



Boligen har et generelt moderniserings- og oppussingsbehov.



Stuen oppleves som romslig og fin, og har plass til sofagruppe, godstoler og tv-/mediastasjon. Sentralt i rommet er det en god peisovn i støpejern, og stuen har i tillegg en luft-til-luft varmepumpe, men denne er defekt (ukjent årsak).



Stuen oppleves som romslig og fin, og har plass til sofagruppe, godstoler og tv-/mediastasjon.



Soverommet ligger i første etasje og har malte flater, én tapetsert vegg og laminatgulv.



Soverommet har store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og det er påbegynt oppussing av overflatene.

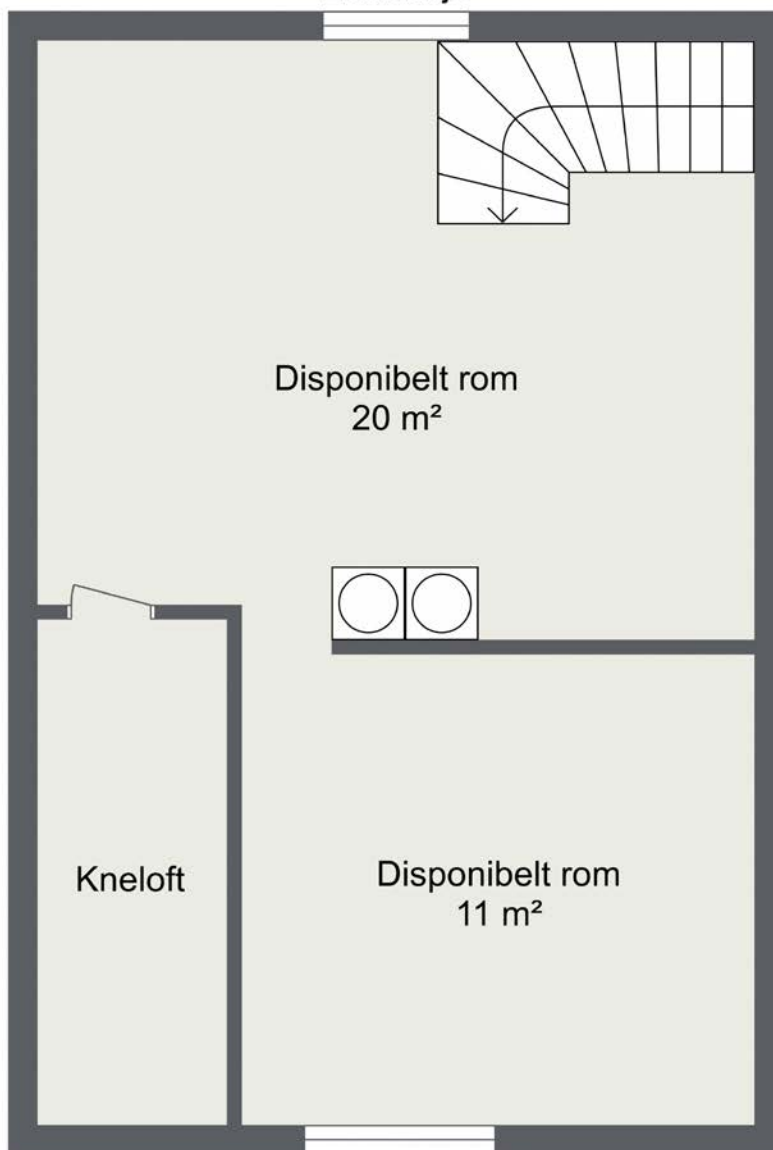


Badet fremstår som praktisk og fint. Her er det hvite fliser på veggene, og på gulvet er det lagt beige fliser over elektrisk gulvvarme.



I 2022 ble det montert nye dusjvegger i et dusjhjørne med regnfallsdusj. Videre har badet et toalett, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Grensevegen 612, Magnor
Løftetasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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



Det er åpent trappeløp til loftsetasjen fra kjøkkenet.



Loftsetasjen består av to store disponible rom. Rommene er ikke godkjent brukt som oppholdsrom.



Disponibelt loftsrom



Disponibelt loftsrom



Det er parkering i en tilliggende carport fra 2013 samt på egen gårdsplass.



Det er ekstra lagringsplass i et frittliggende uthus.



Velkommen til Grensevegen 612!

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 93 kvm

TBA: 37 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 kvm Entré, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue

2. etasje

BRA-i: 20 kvm 2 disponible rom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 kvm Terrasse- og balkongareal

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 kvm 2 lagerrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Carport er ikke måleverdig da den har åpne veggkonstruksjoner, areal er ca. 15 m². Terrasse er definert som Åpent areal (TBA). Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,38 m til ca. 2,60m. Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 0,60 m under skråtak til ca. 1,95 m til horisontal himling. Arealmåling kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Uthus

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

444.6 kvm

Eiendommen er beliggende i nærhet til offentlig vei og jernbanelinje, og det kan forekomme støy fra disse anleggene. Carport er beliggende på eiendomsgrense mot nord/vest og det er ikke kjent om dette er godkjent av kommunen eller naboeiendom. Eiendommen ble skylddelt i 1976 og inngår i målebrev for gnr. 74 bnr. 30 i 1994. Grensepunkter er middels nøyaktig og har ikke offentlige godkjente grensemerker, iht. kommunen. Ved en eventuell fremtidig oppmålingsforretning kan man få avvik i både areal og grenser. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og barnevennlig til. Tomten er flat, inngjerdet og opparbeidet med gressplen, prydbusker og steinbelagte områder. Ved inngangen er det en sydvestvendt velkomstterrasse og mot sydøst er det en platting.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentrumsnært og barnevennlig boligområde på Magnor i Eidskog kommune. Magnor er et kjent industristed med flere kjente bedrifter, og området har også barneskole og barnehage. Boligen ligger tett på flotte tur- og friluftsområder. Her er det både badevann og skiløyper, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Magnor UL holder til på Magnor, og tilbyr idrett innen ski, fotball og håndball. Det er ca. 1,7 km til Magnor stadion, hvor det er kunstgressbane og to gressbaner. Ved stadionet har du Magnor travbane, et populært område som leies ut til mange forskjellige arrangementer. For øvrig er det bare tre kilometer til Sverige fra eneboligen.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi Magnor og Kiwi Skotterud. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Charlottenberg i Sverige senter med 60 butikker. Kongsvinger sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse, gårdsbruk og næringsbygg.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Magnor barnehage - 11 min gange

Skotterudløkka barnehage - 6 min kjøring

Skotterud barnehage - 6 min kjøring

Skoler

Magnor skole (1-7 kl.) - 4 min kjøring

Eidskog ungdomsskole (8-10 kl.) - 5 min kjøring

Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Magnor stasjon, som ligger ca. 270 meter unna boligen. Med bil fra eiendommen tar det ca. 5 min til Skotterud, 12 min til Charlottenberg, 32 min til Kongsvinger, samt 49 min til Bjørkelangen.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen har flere skader som må utbedres. Det er utført oppgraderinger av flere overflater, som ikke er ferdigstilt og har preg av å ikke være faglig utført. Det er ikke tilgang til krypkjeller, det anbefales at det blir gitt tilgang for inspeksjon. Det må legges til grunn at det er en eldre bygning og begrenset med opplysninger, det kan derfor være avvik eller svekkelser som ikke har kommet frem i rapporten. Dette er forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Eneboligen er oppført i 1935 (usikkert byggeår). Det er støpt grunnmur etter det som kan observeres utvendig. Yttervegger i trekonstruksjon med hovedsakelig stående trekledning, liggende kledning i en gavl. Saltak konstruksjon, med et kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang. Takteking av betongtakstein på bolig og papp over tak inngangsparti. Undertak av plater, iht. stikkprøver. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Takstige til pipe med helbeslag. Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og overbygg med tresøyler til

inngangsparti. Platting i trekonstruksjoner med spaltegulv og levegg. Tilliggende carport i trekonstruksjoner med tresøyler, rekkverk, pulttak konstruksjon tekket med aluminium plater, tett bakvegg med trekledning og vindu. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Tilbygg har støpt plate

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist andre avvik: Enkelte nedløp er ikke ført vekk fra bygning. Det ble registrert stående vann i takrenner, som er tegn på feil fall på renner eller tette nedløp.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er avvik: Deler av kledning er ført ned til terreng med enkelte skader i nedkant. Overflatebehandling av kledningen er ikke ferdigstilt.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindu på kjøkken har sprekk i glass og det er slitasje karmen, utforinger og listverk.

- Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dør har merker og slitasje.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Trapp har mer slitasje enn man kan forvente.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det forekommer mus i bygningen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Skapet var tapetsert over og det mangler ramme og luke.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke observert avløpslufting. Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Svertesopp er registrert. Fallforholdene på gulvet er ikke i henhold til kravene som gjaldt på byggetidspunktet. Ved vanntest i dusjsonen ble det påvist at bruksvann rant ut under bunnlisten til dusjveggene. Det er svertesopp i fuger.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Våtrom - 1.Etasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Våtrom og toalett med avtrekk må ha tilluft for at luften skal sirkulere og at fuktig luft blir ventilert ut.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vindskier

Avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist råteskade i vindski og toppbord over inngangsparti. Øvrige vindskier har delvis manglende vedlikehold og bør gås over for eventuelle skader.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er påvist andre avvik: Terrasseoverflate og konstruksjon, samt søyler til overbygget, er preget av fukt og skader. Det er satt opp en provisorisk levegg. Platting er preget av fukt og skader. Den er delvis dekket med løv og skrot, noe som vanskeliggjør inspeksjonen. Plattingen er derfor kun inspisert der det var tilgjengelig.

- Utvendig - Carport

Avvik: Tresøyler og rekkverk har skjevheter og fuktskader, trekledning er ført ned til grunn og har råteskader. Carport har manglende vedlikehold.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Flere overflater er ikke ferdigstilt, det er slitasje på eldre overflater, og stedvis er utførelsen ikke fagmessig. I loftetasjen er det benyttet ru utvendig kledning på deler av vegger og himling, noe som gjør rengjøring lite brukervennlig.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved målinger ble det registrert større skjevheter på gulv i eldre del, i tilbygg er det mindre skjevheter. 1.etasje er det målt opp til ca. 35 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og ca. 70 mm over hele rommet. Loftetasje er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv, over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rommet. Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det ble registrert avstand fra front av ovn til brennbart mindre enn 30 cm som er kravet. Vedovn er ustabil og røykrør er løst.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har betydelige skader. Dør til soverom er ødelagt og dør til bad har fuktskader i nedkant, tar i karm og lister har merker og slitasje. Lister på baderomsdør er løse.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke. Iht. selger er varmpumpe defekt.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Terrengtet fall mot bygning fra nord/øst. Dette er avvik fra dagens krav og kan føre til overflatevann mot grunnmur, som igjen kan føre til fuktskader i kjellere.

- Kjøkken - 1.Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Avtrekkvifte er ikke tilkoblet kanal ut og det er ikke kjent om det er etablert kullfilter.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: • Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig.

Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger tegning av tilbygg fra 2006, øvrige tegninger er ikke fremvist. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver. Tegninger av tilbygg er stemplet fra Eidskog kommune, som viser at det er gitt igangsettingstillatelse, men det er ikke fremvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det bør undersøkes med kommunen om det skal søkes om ferdigattest for tilbygget. Det presiseres at loftetasje ikke kan benyttes som "rom for varig opphold" (soverom, stue o.l.), da takhøyden er lavere enn dagens krav.

Uthus

Det foreligger ikke tegninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bebodd eiendommen, men står per nå ubebodd.

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

Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2022. Beskrivelse av arbeidet:

Bytte av dusjkabinett/dusjvegger. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Tak byttet i 2013.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2013. Beskrivelse av arbeidet: Ny kledning på bolig.

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja. Mus. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2017. Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier hadde forsikringssak på det.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja. Defekt varmepumpe. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2019. Firmanavn: V.A. Beskrivelse av arbeidet: Byttet kabler og stikkontakter. rehabilitering.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Tilbygg bad/soverom/gang. Carport. Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Loftetasje har blitt til stue/sovreom. Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

Kort fortalt

- Praktisk enebolig med potensial
- Landlig og barnevennlig område
- Inngjerdet, flat tomt på ca 445 kvm
- Tilliggende carport fra 2013
- Skjermet platting på ca. 23 kvm
- Velkomstterrasse på ca. 14 kvm
- Frittliggende uthus på ca. 14 kvm
- Stue med peisovn og varmepumpe (defekt)
- Kjøkken med oppgraderingsbehov
- Helfliset bad/wc/vaskerom
- Ett romslig soverom i første etasje

- 2 disponible rom i loftsetasjen
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter

Boligens byggeår er i tilstandsrapporten oppgitt til 1935 (kilde: Eiendomsverdi).
Byggeåret er imidlertid usikkert og det foreligger ingen opplysninger hos kommunen.

Planløsning

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

Loftsetasje: 2 disponible rom.

Annet: Frittliggende uthus på ca. 14 kvm.

Entré

Boligen har et pent, overbygd inngangsparti med steinbelagt adkomst og sydvestvendt velkomstterrasse på ca. 14 kvm. Vel inne er det en entré med gråmalt panel på veggene og lys laminat på gulv med gulvvarme.

Kjøkken

Kjøkkenet har behov for oppgradering for å oppnå dagens krav til standard.

Innredningen har hvite fronter og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.

Veggene over benkene er kledd med laminat. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn og koketopp, samt benkestikk og noe benkebelysning. Avtrekkvifte er ikke tilkoblet kanal ut og det er ikke kjent om det er etablert kullfilter.

Stue

Stuen oppleves som romslig og fin, og har plass til sofagruppe, godstoler og tv-/mediastasjon. Det er store vinduer i hver ende av rommet, og stuen har lyst, tidsmessig laminat på gulvet. Sentralt i rommet er det en god peisovn i støpejern, og stuen har i tillegg en luft-til-luft varmepumpe, men denne er defekt (ukjent årsak).

Bad/wc/vaskerom

Badet fremstår som praktisk og fint. Her er det hvite fliser på veggene, og på gulvet er det lagt beige fliser over elektrisk gulvvarme. I 2022 ble det montert nye dusjvegger i et dusjhjørne med regnfallsdusj. Baderomsinnredningen har grå fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon og et stort speil som matcher dusjveggene. Videre har badet et toalett, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Soverommet ligger i første etasje. I tillegg har eneboligen to disponible rom, men disse tilfredsstiller ikke kravene til varig opphold. Soverommet har store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og det er påbegynt oppussing av overflatene. Det er malte flater, én tapetsert vegg og laminatgulv i rommet. Eneboligen har lagringsplass i et frittliggende uthus.

Standard

Innvendige overflater

Gulv: I hovedsak laminat.

Vegger: I hovedsak trepanel og malte plater.

Himling: I hovedsak trepanel og tak-ess plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system. Fordelerskap med drenering til bad er plassert i soveromsvegg mot bad. Stoppekran og vannmåler er på badet.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke er i soveromsvegg.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert på bad og tilkoblet stikkontakt (ikke godkjent løsning iht. dagens krav).
- Elektrisk anlegg: El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

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

Det er ikke kjent om det er installert fiber eller annet internett. Det må legges til grunn at kjøper selv må besørge og bekoste tilgang.

Parkering

Det er parkering i en tilliggende carport fra 2013. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og i entreen og med panelovner i enkelte rom. Det er ukjent status på varmekabler og panelovner. Det er vedfyring i en peisovn i stuen. Det er også en luft-til-luft varmepumpe med innerdel plassert i stue, men denne er defekt. Boligens varmtvannsbereder på ca. 120 liter står på badet.

I følge opplysninger fra brann- og feiervesenet ble siste feiing utført i 2020. Det er ikke gitt opplysninger om tilsyn og eventuelle mangler som følge av dette. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - www.nve.no

Følgende er opplyst i tilstandsrapporten vedrørende el-anlegget:

Det er synlige defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Det er ukjent om alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det er utført arbeider eller foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999. Det foreligger ikke samsvarserklæring. Det er ukjent om det forekommer at sikringene løses ut. Det er ukjent om det har vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg. Det er observert løse ledninger og åpne koblingsbokser. Det anbefales at det innhentes en el-kontroll.

Følgende opplysninger er mottatt fra el-verket:

Siste kontroll ble utført: 2021. Foreligger det pålegg om utbedring av feil på det elektriske anlegget: Nei. Det er ikke gitt opplysninger om hva kontrollen eventuelt omfattet og om det ble avdekket feil og mangler.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 300 000

Omkostninger kjøper

1 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

32 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

33 890 (Omkostninger totalt)

50 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

53 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 333 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 350 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 353 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 15 540 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp etter måler, målerleie, abonnement avløp forbruk avløp, feiing, tilsyn årsgebyr og renovasjon.

Beløpet for kommunale avgifter og eiendomsskatt er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 3 296 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 309 465 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 237 861 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er beregnet ved å benytte Skatteetatens kalkulator på nett. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter og eiendomsskatt» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Det må også påregnes kostnader til drift og vedlikehold av privat vei, samt gebyr til privat vannverk.

Informasjon om vannavgift

Eiendommen har installert vannmåler. Følgende er opplyst fra kommunen: Vannmålere blir avlest kun 1 gang i året i desember/januar og årsoppgjøret på det som er betalt i forskudd mot faktisk forbruk blir da fakturert på fakturaen som sendes ut i februar. Årsavregningen samt forskudd for januar og februar og mars blir fakturert på fakturaen som blir sendt ut i februar. Antall m3 for avløp regnes likt som forbruk av vann. Måler avlesningskort/SMS blir sendt til en av eierne i begynnelsen på desember.

I følge opplysninger tilhører eiendommen Kroksjøen Vannverk SA. Det er ikke mottatt opplysninger om det private vannverket utover dette. Megler har ingen kjennskap til driften av det private vannverket eller hvordan dette faktureres. Vannverket har egen nettside og det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser: kvs.no.

Tilbud om 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 61, bruksnummer 340 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:

3416/61/340:

02.03.1976 - Dokumentnr: 1308 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3416 Gnr:61 Bnr:26

26.04.1994 - Dokumentnr: 2008 - Målebrev

Veggrunn gnr. 74 bnr. 30.

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge kommunen foreligger det ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggesøknad. Det foreligger tegning av tilbygg fra 2006. Følgende er hentet fra tilstandsrapporten: Tegninger av tilbygg er stemplet fra Eidskog kommune, som viser at det er gitt igangsettingstillatelse, men det er ikke fremvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det bør undersøkes med kommunen om det skal søkes om ferdigattest for tilbygget.

På bakgrunn av ovennevnte har ikke megler kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. 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

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen har privat vann fra Kroksjøen Vannverk SA.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Det foreligger ingen fremviste dokumenter eller tinglyste avtaler vedrørende privat vei og privat vannverk. Megler har ikke kjennskap til hvordan tilgang, drift, vedlikehold eller fakturering for dette fungerer. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/uregulert eiendom. Deler av eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen og mindre del er LNF område.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Rommene i loftsetasjen er ikke godkjent til varig opphold.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.545,-. Utleggene omfatter urådighet, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

27.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Grensevegen 612 , 2240 MAGNOR



EIDSKOG kommune



gnr. 61, bnr. 340

Markedsverdi

1 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 13998-1492

Eiendomsverdi ref nr: YP1620

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Henning Fagersand'.

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576

Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND BOLIG.

Boligen har flere skader som må utbedres.

Det er utført oppgraderinger av flere overflater, som ikke er ferdigstilt og har preg av å ikke være faglig utført.

Det er ikke tilgang til krypkjeller, det anbefales at det blir gitt tilgang for inspeksjon.

Det må legges til grunn at det er en eldre bygning og begrenset med opplysninger, det kan derfor være avvik eller svekkelser som ikke har kommet frem i rapporten.

Dette er forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er støpt grunnmur etter det som kan observeres utvendig.

Yttervegger i trekonstruksjon med hovedsakelig stående trekledning, liggende kledning i en gavl.

Saltak konstruksjon, med et kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang.

Taktekking av betongtakstein på bolig og papp over tak inngangsparti.

Undertak av plater, iht. stikkprøver.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.

Takstige til pipe med helbeslag.

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og overbygg med tresøyler til inngangsparti.

Platting i trekonstruksjoner med spaltegulv og levegg.

Tilliggende carport i trekonstruksjoner med tresøyler, rekkverk, pulttak konstruksjon teknet med aluminium plater, tett bakvegg med trekledning og vindu.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av laminat.

Vegger er i hovedsak av trepanel og malte plater.

Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilbygg har støpt plate på grunn, iht. tidligere salgsoppgave, eldre del har krypkjeller.

Teglsteinspipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i kjøkken.

Tilkoblet vedovn i stue.

Boligen har malt åpen tretrapp.

Profilerte formpressede innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom er fra tilbyggingsår 2006.

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme.

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert i dusjsone.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, åpne overskap, laminert benkeplate med nedfelt vaskeum og platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjø- og fryseskap.

Laminat på gulv og delvis laminat på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system med fordelerskap. Stoppekran og vannmåler på bad.

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke i i soveromsvegg.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.

Oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og entre ut fra observerte termostater, samt panelovner.

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter tilkoblet stikkontakt er plassert på bad.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Terrenget er relativt flatt med noe fall fra nord/øst.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	93 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	1 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegning av tilbygg fra 2006, øvrige tegninger er ikke fremvist.

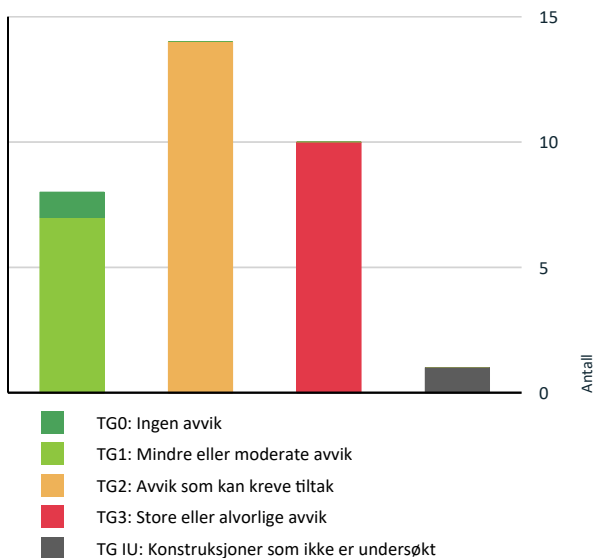
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

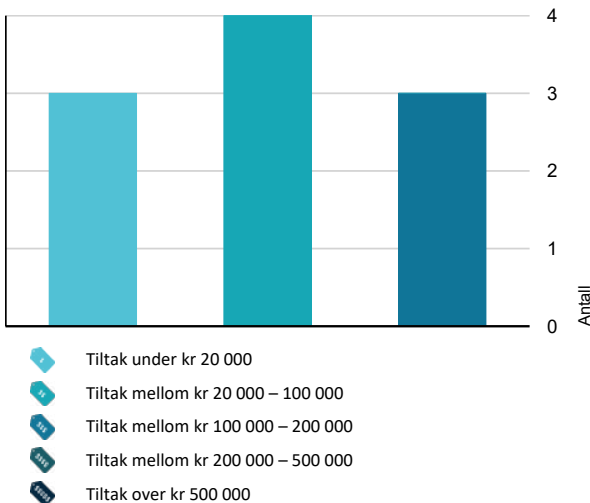
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Tilleggsbygninger som uthus, garasje o.l. uten boligfunksjoner er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse, iht. tolkningsuttalelse fra KDD.

Eiendommen selges via fullmakt, i rapporten benevnt som selger.

Egenerklæring er begrenset utfyllt.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringsdagen var det delvis regn. Selger var tilstede på befaringen og ga enkelte opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vindskier** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Carport** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1935

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bygninger.

Anvendelse
Ubebodd bolig.

Standard
Enebolig med 1-1/2 etasje og tilbygg over et plan. Hovedplanet med overbygget inngangsparti består av entre, bad/vaskerom, et soverom, kjøkken og stue. Loftetasje består av to disponible rom. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Boligen har eldre standard med oppgraderinger.

Vedlikehold
Boligen har stedvis manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Tilbygg med entre, soverom og bad, iht. tidligere salgsoppgave.
2013	Oppgradering	Skiftet tak og kledning, utført som egeninnsats eller ufaglært arbeid.
2013	Tilbygg	Tilbygg carport, iht. tidligere salgsoppgave.
2017	Oppgradering	Skiftet takstein, iht. tidligere salgsoppgave.
2019	Oppgradering	Oppgradert deler av el-anlegg, utført av firma V.A.
2022	Oppgradering	Skiftet dusjkabinett/dusjvegger, utført som egeninnsats eller ufaglært arbeid.
Opplysninger gitt av selger, der annet ikke er oppgitt. Dagens eier tok over boligen i 2019.		

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein på bolig og papp over tak inngangsparti. Undertak av plater, iht. stikkprøver. Taktekking på eldre del ble skiftet i 2017, tekking av tilbygg fra 2006, iht. tidligere salgsoppgave.

Besiktiget fra takfot i stige, da det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på resten av taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Carport er vurdert under eget punkt.



Taktekking av stein og undertaksplater på hoveddel.



Taktekking av stein og undertaksplater på tilbygg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Takstige til pipe med helbeslag. Det er vurdert at bygningsdelen har samme alder som taktekking.

Begrenset besiktiget fra stige og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte nedløp er ikke ført vekk fra bygning.

Det ble registrert stående vann i takrenner, som er tegn på feil fall på renner eller tette nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Nedløp bør føres bort fra bygningen for å hindre fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
Feil fall eller tette takrenner bør utbedres for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann, og for å redusere risikoen for vannskader og frostsprengning.



Nedløp er ikke ført vekk fra bygning.



Stående vann i takrenne.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon med hovedsakelig stående trekledning, liggende kledning i en gavl.
Ved stikk kontroll ble det observert musebånd.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.
Kledning ble skiftet i 2013, iht. selger.

Iht. tidligere salgsoppgave er eldste del isolert med ca. 5 cm, tilbygg isolert med ca. 15 cm og loftetasje vegger og tak med ca. 10 cm, med unntak av gavl nord som er isolert med 5 cm. Det bemerkes at etterisolering ikke kan bekrefte av takstmann.

Carport er vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

- Det er avvik:

Deler av kledning er ført ned til terreng med enkelte skader i nedkant. Overflatebehandling av kledningen er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Tiltak:

Det må etableres større avstand mellom kledning og terreng for å hindre oppsug av fukt, som kan føre til råteskader og redusert levetid på kledningen.

Skadet kledning må skiftes.

Overflatebehandling av kledningen bør fullføres for å beskytte mot nedbør og redusere risikoen for fuktskader, råte og forkortet levetid på kledningen.



Kledning er ført ned til terreng og overflatebehandling er ikke fullført.



Bilde underkant av kledning viste musebånd.

! TG 3 Vindskier

Beskrivelse

Vindskier av tre med toppbeslag på hoveddel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist råteskade i vindski og toppbord over inngangsparti.
Øvrige vindskier har delvis manglende vedlikehold og bør gås over for eventuelle skader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet vindski og toppbord over inngangspartiet bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og inntrenging av vann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Råteskade i toppbord.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon, med et kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang. Det er ikke tilgang til møneloft og konstruksjonen er kun besiktiget utvendig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Alder på glass er datert: 2005, 2011, 2013 og udaterte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på kjøkken har sprekk i glass og det er slitasje karmen, utforinger og listverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.

Sprukket glass bør skiftes, og det bør utføres utbedringer av slitte karmen, utforinger og listverk for å sikre funksjon og forhindre ytterligere forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for varmetap, fuktskader og redusert levetid på vinduene.



Sprekk i kjøkkenvindu.



Loftsvindu med slitasje og skade på tetningslist.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dør har merker og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Døren bør utbedres og overflatebehandles for å hindre videre forringelse.

Sprekker og værslitasje kan føre til økt fuktpåvirkning, som igjen kan gi råteskader og redusert levetid på døren.



Ytterdør med merker og slitasje.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og overbygg med tresøyler til inngangsparti. Fundamentert på blokker o.l.

Platting i trekonstruksjoner med spaltegulv og levegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Terrasseoverflate og konstruksjon, samt søyler til overbygget, er preget av fukt og skader. Det er satt opp en provisorisk levegg.

Platting er preget av fukt og skader. Den er delvis dekket med løv og skrot, noe som vanskeliggjør inspeksjonen. Plattingen er derfor kun inspisert der det var tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det bør påregnes at både terrasse, søyler og platting bygges nytt for å utbedre fukt- og råteskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil skadene kunne forverres, noe som kan føre til redusert bæreevne, økt risiko for ytterligere råte og potensielt farlige forhold for brukere. Begrenset inspeksjon på grunn av løv og skrot kan medføre at omfanget av skadene er større enn først antatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrasse.



Platting.

TG 3 Carport

Beskrivelse

Tilliggende carport i trekonstruksjoner med tresøyler, rekkverk, pulttak konstruksjon tekket med aluminium plater, tett bakvegg med trekledning og vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tresøyler og rekkverk har skjevheter og fuktskader, trekledning er ført ned til grunn og har råteskader. Carport har manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadede tresøyler, rekkverk og trekledning må skiftes ut, og det bør utføres nødvendig vedlikehold på carporten for å hindre videre utvikling av fukt- og råteskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for svekket bæreevne og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilliggende carport.



Trekledning har råteskader.

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er i hovedsak av laminat.

Vegger er i hovedsak av trepanel og malte plater.

Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Overflatene har varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Flere overflater er ikke ferdigstilt, det er slitasje på eldre overflater, og stedvis er utførelsen ikke fagmessig.

I loftetasjen er det benyttet ru utvendig kledning på deler av vegger og himling, noe som gjør rengjøring lite brukervennlig.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må ferdigstilles og utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

Manglende ferdigstillelse, slitasje og ufagmessig utførelse kan medføre økt risiko for ytterligere skader, redusert levetid og vanskelig renhold, spesielt der det er benyttet ru utvendig kledning innvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Flere rom er ikke ferdigstilt.



Skade på laminatgulv i stue.



Det er benyttet utvendig kledning i loftetasje.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Tilbygg har støpt plate på grunn, iht. tidligere salgsoppgave, eldre del har krypkjeller.

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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved målinger ble det registrert større skjevheter på gulv i eldre del, i tilbygg er det mindre skjevheter. 1.etasje er det målt opp til ca. 35 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og ca. 70 mm over hele rommet. Loftetasje er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv, over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rommet. Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

Konsekvens/tiltak

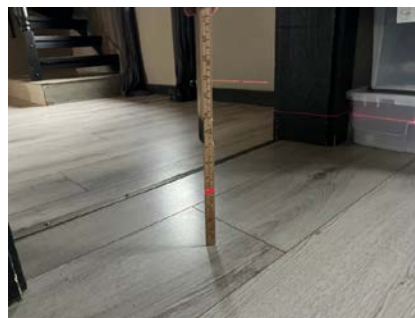
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Store høydeforskjeller kan medføre ujevn slitasje, redusert bokomfort og utfordringer ved legging av nye gulvbelegg. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da ytterligere setninger eller skjevheter kan oppstå over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Referansemåling på 30 mm i stue.



Måling i åpning til stue viste høydeforskjell på 70 mm.

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Teglsteinspipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i kjøkken.
Tilkoblet vedovn i stue.
Pipestokk i loftetasje er forblendet med en type fasadestein.

Iht. Glåmdal brannvesen IKS er siste feiing utført 18.10.2023 og siste tilsyn utført 5.3.2020.
Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det ble registrert avstand fra front av ovn til brennbart mindre enn 30 cm som er kravet.
Vedovn er ustabil og røykrør er løst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale må økes til minimum 30 cm for å ivareta brannsikkerheten.
Ildfast plate må monteres på gulvet under sotluke/feieluke for å hindre antennelse av brennbart materiale.
Vedovn må sikres og røykrør må festes forsvarlig for å unngå risiko for brann og røyklekkasje.
Manglende tiltak kan medføre økt fare for brann og skade på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er for liten avstand til brennbart materiale.

TG 1J Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under eldre del av boligen har ikke tilgang og det foreligger ingen opplysninger.
Det er observert ventiler i grunnmur og tidligere vindu som er tettet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at det kan gjennomføres en grundigere inspeksjon.
Manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden til bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, og øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader.



Tidligere vindu til krypkjeller er delvis tettet.



Ventil i grunnmur

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt åpen tretrapp.
Sikkerhetsdetaljer er vurdert under HMS punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trapp har mer slitasje enn man kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp og rekkverk bør behandles for å redusere videre slitasje og opprettholde sikkerheten ved bruk.
Dersom tiltak ikke utføres, kan økt slitasje føre til redusert levetid og økt risiko for personskafe.

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Tilstandsrapport

Dør til soverom er ødelagt og dør til bad har fuktskader i nedkant, tar i karm og lister har merker og slitasje.
Lister på baderomsdør er løse.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Dører med betydelige skader bør skiftes ut, og listverk utbedres for å sikre funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet, ytterligere forringelse og økt risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dør til soverom må skiftes.



Dør til bad har fuktskader.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Selger opplyser at det forekommer mus i bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det forekommer mus i bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for holde mus ute av boligen, da denne aktiviteten kan forårsake skader og lukt i konstruksjon/bygning.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom.

Badet er fra tilbyggingsår 2006.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-97) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bad/vaskerom.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er forholdsvis flatt gulv med minimalt fall mot sluk fra dør, i dusjsone er det lokalt fall mot sluk.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Fallforholdene på gulvet er ikke i henhold til kravene som gjaldt på byggetidspunktet.

Ved vanntest i dusjsone ble det påvist at bruksvann rant ut under bunnlisten til dusjveggen.

Det er svertesopp i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Andre tiltak:

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende krav for å sikre at alt vann ledes til sluk.
Det er minimalt fall til sluk på våtrommet, som gjør at det kan bli stående vann på deler av gulvet.
Ved en eventuell lekkasje er det risiko for at vann kan renne ut av dør og forårsaker fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som øker risikoen for vannskader og følgeskader på bygget.
Svertesopp i fuger bør fjernes og årsaken til veksten utbedres, da dette kan indikere fuktproblemer og føre til ytterligere skade på overflater og inneklima.



Vannet viste at bruksvann rant ut av dusjsone.



Svertesopp i fuger dusjsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert i dusjsone.
Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Sluk i dusjsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
Dusjvegger ble skiftet i 2022, iht. selger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom og toalett med avtrekk må ha tilluft for at luften skal sirkulere og at fuktig luft blir ventileret ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere ventil fra tilstøtende rom.

Manglende tilluft kan føre til dårlig luftsirkulasjon og utilstrekkelig fjerning av fuktig luft, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsone.
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.

Tilstandsrapport



Fuktmåling uten avvik.
Ved målinger under 8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, åpne overskap, laminert benkeplate med nedfelt vaskesum og platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjø- og fryseskap. Laminat på gulv og delvis laminat på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder. Platetopp har slitasje, for øvrig normal bruksslitasje.



Kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Avtrekkvifte er ikke tilkoblet kanal ut og det er ikke kjent om der er etablert kullfilter.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kokesonen, enten ved tilkobling til kanal ut eller ved dokumentert bruk av kullfilter. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og luktproblemer i boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjøkkenventilator.



Bilde ned til ventilator viser at det ikke er montert avtrekkskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med drenering til bad er plassert i soveromsvegg mot bad. Stoppekran og vannmåler på bad.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapet var tapetsert over og det mangler ramme og luke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres ramme og luke til skapet slik at det er tilgjengelig og synlig for inspeksjon. Konsekvensen av manglende ramme og luke er at det blir vanskelig å inspisere og vedlikeholde vanninstallasjonen, noe som kan føre til forsinket oppdagelse av lekkasjer og økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport



Fordelerskap var tapetsert over



Stoppekran og vannmåler.
Funksjonstestet ok.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke i i soveromsvegg.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke observert avløpslufting.

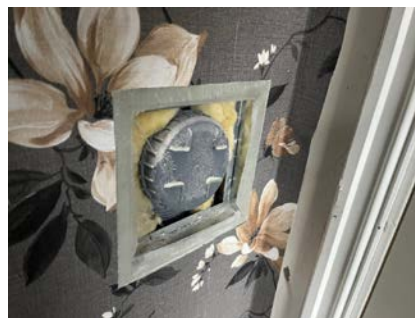
Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Det bør undersøkes nærmere om det eksisterer avløpslufting. Lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Konsekvens ved manglende lufting vil det kunne oppleves at vakumet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.



Stakeluke i soveromsvegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.
Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke.

Iht. selger er varmepumpe defekt.

Konsekvens/tiltak

- Varmepumpe bør gjennomgås av fagperson, siden det kan være behov for full utskiftning.

Varmepumpen bør undersøkes av fagperson for å vurdere om reparasjon er mulig, eller om full utskiftning er nødvendig. Konsekvensen av ikke å utbedre varmepumpen er redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader, samt risiko for ytterligere skader på anlegget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Varmepumpe.

Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og entre ut fra observerte termostater, samt panelovner.
Ukjent funksjon på varmekabler.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter tilkoblet stikkontakt er plassert på bad.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.



Varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Selger opplyser at det ble byttet kabler og stikkontakter i 2019 av firma, ukjent om dette gjelder hele anlegget.
Det er ikke forevist dokumentasjon.
Det er ingen opplysninger om anlegget utover dette.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006 Det er ikke kjent om hele anlegget ble skiftet ved tilbygg i 2006.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Selger opplyser at det er foretatt arbeider på anlegget som egeninnsats.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er observert løse ledninger og åpne koblingsbokser. Det foreligger ikke opplysninger og samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en

Tilstandsrapport

registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.

Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.



Sikringsskap.



Løse ledninger.



Åpen koblingsboks over kjøkkenskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Det er ingen synlig fuktisikring av grunnmur.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert ut fra alder på bygning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Når det blir gitt tilgang til krypkjeller må det vurderes om det er behov for fuktsikring og drenering av bygningen.

Manglende fuktsikring og drenering kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt grunnmur etter det som kan observeres utvendig.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengen er relativt flatt med noe fall fra nord/øst.

Vurdering av avvik:

- Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengen fall mot bygning fra nord/øst

Dette er avvik fra dagens krav og kan føre til overflatevann mot grunnmur, som igjen kan føre til fuktskader i kjellere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved eventuell drenering bør terrenget justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen, for å hindre at overflatevann ledes inn mot muren.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det stor risiko for fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner, noe som kan føre til redusert levetid og økte utbedringskostnader.

Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Terreng fall mot bygning fra nord/øst.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om utvendig vann og avløp, foruten at det er offentlig tilkoblet vann og avløp.
Det er vurdert at anlegget er eldre.

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.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da det ikke foreligger opplysninger.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger eller om bygget er utført med radonsperre.

Det mangler delvis rekkverk til trappehull, større åpning over trappevange i hjørne og det er ikke montert håndløper på vegg.

Røykvarslere er demontert og det er udatert brannslukningsapparat.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da langvarig eksponering for radongass kan medføre alvorlige helseskader.

Det anbefales å minske åpninger i innvendig rekkverk for å hindre barn å sette seg fast, som kan føre til personskader.

Det bør monteres håndløpere på begge sider av trappen for å redusere risikoen for fall og ulykker. Manglende håndløpere kan føre til økt fare for personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Røykvarslere må monteres i hver etasje for å sikre tidlig varslings ved brann, da manglende røykvarslere øker risikoen for alvorlige personskader og materielle skader ved brann.

Brannslukningsapparat må være datert og ikke eldre enn 10 år, da utdatert utstyr kan ha redusert funksjon og dermed økt risiko for mangelfull brannslukking.



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.



Det er store åpninger i rekkverk.



Røykvarsler er demontert.

Tilstandsrapport



Udatert brannslukningsapparat.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/79 m²

Enebolig: Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Kjøkken, Stue, 2 Uinnredet loft

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 300 000

Konklusjon markedsverdi

1 300 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Magnoråsen 11 ,2240 MAGNOR 92 m² 1906 1 sov	01-09-2025	1 300 000	1 250 000		1 250 000	16 892
2 Parkvegen 16 ,2240 MAGNOR 97 m² 1972 3 sov	03-09-2025	1 400 000	1 425 000		1 425 000	14 691
3 Villavegen 3 ,2240 MAGNOR 88 m² 1990 2 sov	27-11-2024	1 300 000	1 150 000		1 150 000	13 068
4 Vilsbergvegen 21 ,2240 MAGNOR 123 m² 1942 3 sov	13-11-2024	1 600 000	1 530 000		1 530 000	10 699
5 Kapellvegen 12 ,2240 MAGNOR 110 m² 1928 1 sov	04-02-2025	1 290 000	1 160 000		1 160 000	10 545
6 Skolevegen 2 ,2240 MAGNOR 121 m² 1930 4 sov	02-06-2025	1 600 000	1 300 000		1 300 000	8 280
7 Brennåsvegen 9 ,2240 MAGNOR 93 m² 1966 3 sov	31-03-2025	1 300 000	1 200 000		1 200 000	6 452

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer for eiendommen i 2025, iht. Eidskog kommune og inneholder gebyr for eiendomsskatt, feiling og renovasjon.	Kr.	6 737
---	-----	-------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	6 500
--	------------	--------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 600 000
-------------------------------------	------------	------------------

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
--	-----	--------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
--	-----	----------

Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	20 000
----------------------------------	------------	---------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 620 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000
--	------------	------------------

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

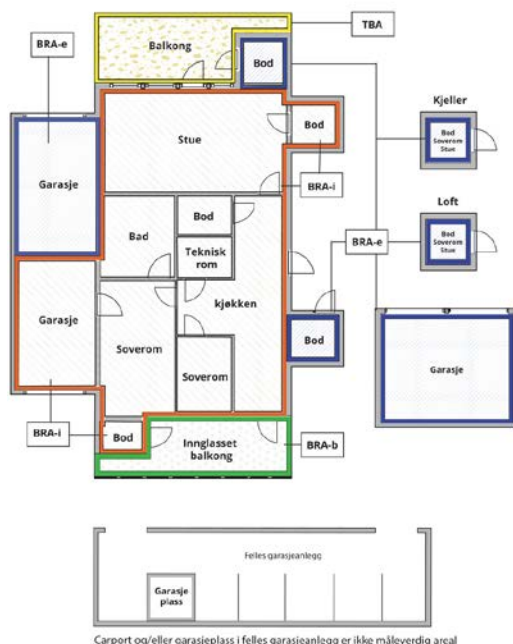
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	59			59	37		59
Loftetasje	20			20		11	31
SUM	79				37	11	90
SUM BRA	79						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue		
Loftetasje	Disponibelt rom 1, disponibelt rom 2		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.
Carport er ikke måleverdig da den har åpne veggkonstruksjoner, areal er ca. 15 m².
Terrasse er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,38 m til ca. 2,60m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 0,60 m under skråtak til ca. 1,95 m til horisontal himling.

Arealmåling kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegning av tilbygg fra 2006, øvrige tegninger er ikke fremvist.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Tegninger av tilbygg er stemplet fra Eidskog kommune, som viser at det er gitt igangsettingstillatelse, men det er ikke fremvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Det bør undersøkes med kommunen om det skal søkes om ferdigattest for tilbygget.
Det presiseres at loftetasje ikke kan benyttes som "rom for varig opphold" (soverom, stue o.l.), da takhøyden er lavere enn dagens krav.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Lagerrom, lagerrom 2	

Kommentar

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Bjørn Holterhuset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	61	340		0	445 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Grensevegen 612, 2240 Magnor

Hjemmelshaver

Rognhaug, Charlotte Fritsvold

Kommentar

Grensepunkter er middels nøyaktig og har ikke offentlige godkjente grensemerker, iht. kommunen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et område med spredt bebyggelse inntil LNF område i nærhet til Magnor sentrum i Eidskog kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Iht. kommunens vegstatuskart.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra Kroksjøen Vannverk SA.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Iht. matrikkel.

Regulering

Uregulert eiendom.
Deler (416 m²) av eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen og mindre del (25 m²) er LNF område.
Iht. planopplysninger fra kommunen.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 445 m², som i hovedsak er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset innkjøring og parkering.
Iht. matrikkel ble eiendommen etablert i 1976 og fradeling av eiendommen ble registrert i 1983.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er beliggende i nærhet til offentlig vei og det kan forekomme veistøy.
Jernbanelinje er beliggende vest for eiendommen og det kan forekomme støy fra denne.

Carport er beliggende på eiendomsgranse mot nord/vest og det er ikke kjent om dette er godkjent av kommunen eller naboeiendom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 100 000	2019	Kilde: Eiendomsverdi.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Lagring.

Byggeår

1935

Kommentar

Byggeår er ukjent, årstall er satt på bakgrunn av byggeår for bolig.

Standard

Eldre uthus i trekonstruksjoner fundamentert på blokker/steiner.
Yttervegger med stående utvendig kledning, pulttak konstruksjon teknet med blikkplater.
Lemmedører og enkelt vindu.
Eldre standard.

Vedlikehold

Bygningen har manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse	10.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	10.03.2026	Sit.kart, planer, gebyr o.l.	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsdokumenter	10.03.2026	Salgsprospekt fra 2019.	Gjennomgått	17	Nei
Tegninger	08.03.2006	Tegninger tilbygg.	Gjennomgått	2	Nei
Feie- og brannvesen	09.03.2026	Glåmdal brannvesen IKS	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Bjørn Holterhuset

Boligen

Grensevegen 612

2240 Magnor

3416-61/340/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av dusjkabinett
/dusjvegger

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tak byttet i 2013

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Ny kledning på
bolig

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

♦ **Ja**

Sprekk i det ene vinduet på kjøkkenet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Mus

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier hadde forsikringssak på det

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Defekt varmepumpe

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: V.A

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kabler og stikkontakter. rehabilitering

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilbygg bad/soverom/gang
Carport

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Loftetasje har blitt til stue/sovreom



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Eiendomskart for eiendom 3416 - 61/340//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

EIDSKOG
KOMMUNE

Målestokk: 1:1000

Dato: 12.03.2026

Saksbehandler: Bill Gradin

Gnr/Bnr: 61/340

Adresse:

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)



Boligbebyggelse - eksisterende



Næringsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7)



Kollektivnett - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL2008 §11



LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)



Faresone - Flomfare



Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)



Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

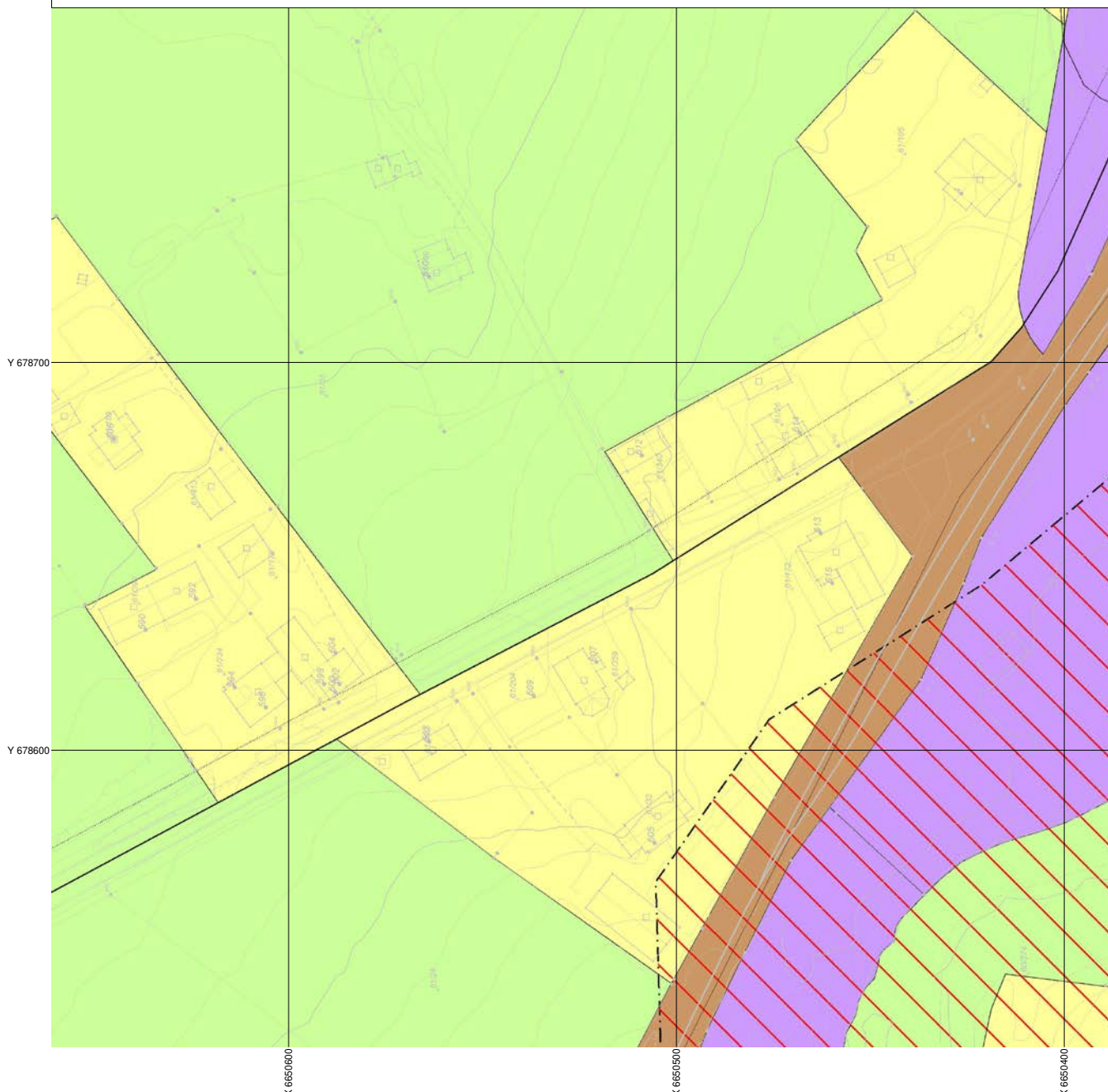
Fiernveq - eksisterende

Hovedvej - eksisterende

Samleveg - eksisterende

Gang-/sykkelyen - eksisterende

lærnane - eksisterande

[illegible]

Nabolagsprofil

Grensevegen 612 - Nabolaget Magnor - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Magnor stasjon Linje 730, 731, 736, 744	4 min 0.3 km
Charlottenberg station Linje F1	12 min 11.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

Skoler

Magnor skole (1-7 kl.) 103 elever, 7 klasser	4 min 2.2 km
Eidskog ungdomsskole (8-10 kl.) 172 elever, 8 klasser	5 min 5.6 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	32 min 33.9 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	33 min 34.2 km

Ladepunkt for el-bil

Magnor Glassverk	4 min
Eidskog Kommune - Gaustadvegen 17	6 min

«Veldig hyggelig nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

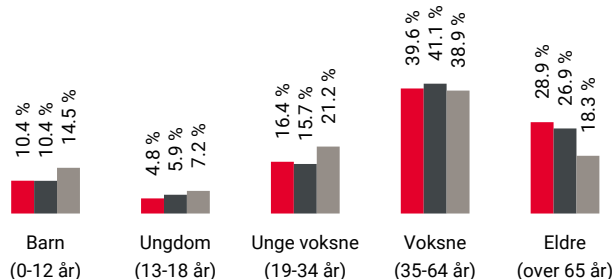
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Magnor barnehage (0-5 år) 48 barn	11 min 1 km
Skotterudløkka barnehage (1-5 år) 26 barn	6 min 5.9 km
Skotterud barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 5.9 km

Dagligvare

Kiwi Magnor PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Skotterud PostNord	6 min 5.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 94/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

⚽ Magnor ballbane 19 min 🚶
Fotball 1.7 km

⚽ Magnor skole 4 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball 2.1 km

🚴 EidskogAktiv 4 min 🚗

Boligmasse



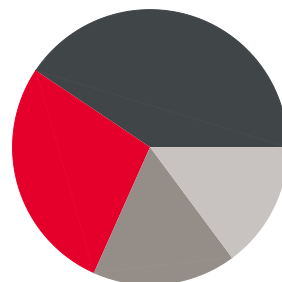
■ 79% enebolig
■ 21% annet

Varer/Tjenester

📍 Vitusapotek Eidskog

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



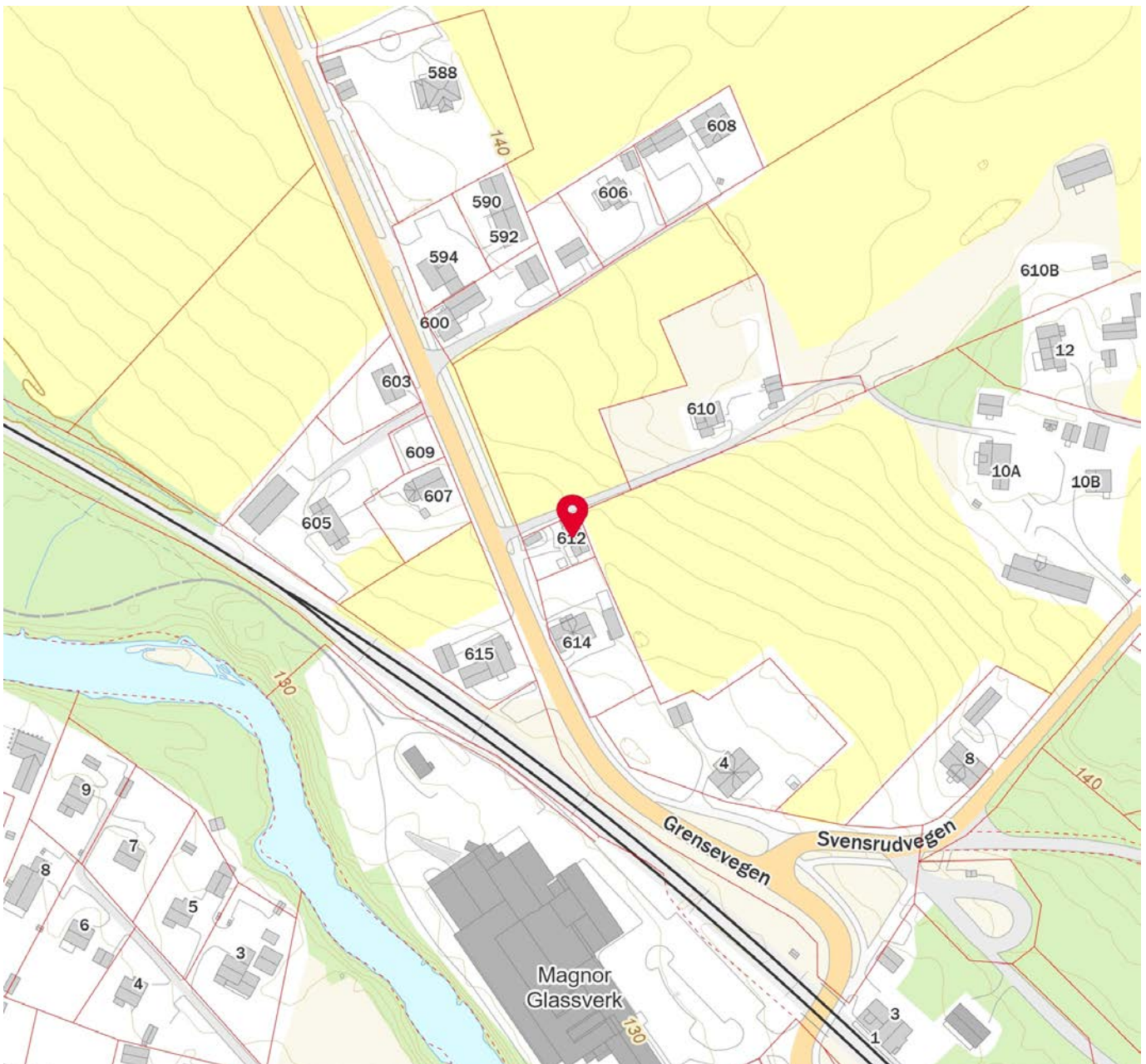
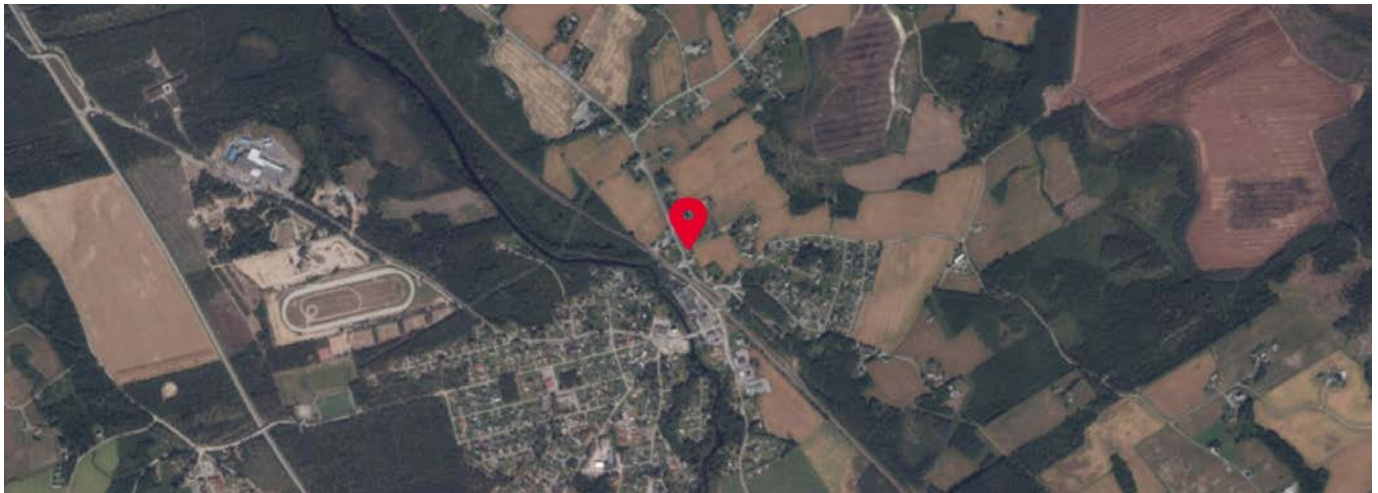
0%

47%

■ Magnor
■ Eidskog kommune
■ Norge

Sivilstand

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





Aurskog

SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte
for kundene, lokalt næringsliv og
gode lokalsamfunn.

**Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Grensevegen 612
2240 MAGNOR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@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