



aktiv.

Ilagsvegen 3, 2230 SKOTTERUD

**Velholdt og praktisk enebolig med
sentral beliggenhet - Solrik og
romslig hage - Nærhet til flotte
turområder**



Eiendomsmegler MNEF

Nicolai Bratås

Mobil 975 30 716

E-post nicolai.bratas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger.

TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 350 000,-
Omkostn.: Kr 60 100,-
Total ink omk.: Kr 2 410 100,-
Selger: Patrick Fjeld Filbakk

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 239/246 kvm
Tomtstr.: 1311 m²
Soverom: 4
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 236
Oppdragsnr.: 1202250168

Velholdt og praktisk enebolig med sentral beliggenhet

Eiendommen Ilagsvegen 3 ligger i ytterkanten av det veletablerte boligområdet Hagebyen, sentralt på Skotterud. Nærområdet byr på flotte turområder med nærhet til skog og mark.

Velholdt enebolig med gang, fire soverom, spisestue, stue, kjøkken, bad, wc-rom, kjellerstue og grovkjeller/vaskerom. Boligen har god planløsning med alle boligrom på en flate, samt er praktisk med to innganger til boligen. Delvis takoverbygd terrasse.

Carport og ellers godt med parkeringsplasser. Solrik og romslig hage.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	73
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 239 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 246 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 94 m²: Kjellerstue, to grovkjellerrom (vaskekjeller)

1. etasje

BRA-i: 145 m²: Entré/gang, bad, tre soverom, spisestue, kjøkken, stue, entré, toalettrom, soverom/kontor, bod.

BRA-e: 7 m² Bod bakkant carport.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I tillegg er det åpen carport på 16,5 m².

Kjeller har ikke dagens krav til dagslysinnslipp/rømningsvei (kun kjellerstue er primærdele).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1311 m²

Tomtebeskrivelse

Relativt flat eiendomstomt, noe skrående i ytterkanter.

Hage med plen, diverse prydbusker, hekker og noe bed. Gruset gårdsplass.

Helleplatting utenfor terrasse.

Det er også en enkel "byggesett" hagebod for lagring ved innkjøring.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ytterkanten av det veletablerte boligområdet Hagebyen, sentralt på Skotterud, som er kommunesenteret i Eidskog. Dette barnevennlige området gir gangavstand til de fleste fasiliteter, inkludert forretninger, bank, legesenter, apotek, bussholdeplass, skoler og barnehager.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Skotterud sentrum kun 3 minutters gange unna. Charlottenberg stasjon er 18 minutter unna med bil, og Oslo Gardermoen kan nås på 1 time og 25 minutter.

For familier med barn er det kort vei til Skotterud skole, som ligger 5 minutters gange fra eiendommen, og Eidskog ungdomsskole, som er 6 minutter unna. Det er også flere barnehager i nærheten, med Skotterudløkka barnehage kun 3 minutters gange unna.

Nærområdet byr på flotte turområder med nærhet til skog og mark, og dette gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

For shopping er det gode muligheter med Kiwi Skotterud og Coop Extra Skotterud innen 5-6 minutters gange. Det er også post i butikk tilgjengelig innen 0.5 km. Ladepunkter for el-bil finnes i nærheten, med Haugårds Veg 12 kun 4 minutters gange unna.

Skotterud er et trygt område og et godt naboskap. Dette gjør det til et ideelt sted for familier, etablerere og godt voksne.

"Her er det flott å bo, med gode naboer, flotte turområder og gode shoppingmuligheter"
Sitat fra en lokalkjent

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærmeste barnehage er Skotterudløkka barnehage (ca 300 m) og Skotterud barnehage (ca 500 m).

Eiendommen sokner til Skotterud skole 1.-7. klasse (ca 500 m) og til Eidskog ungdomsskole 8.-10. klasse (ca 500 m).

Videregående skoler finnes på Kongsvinger (Øvrebyen videregående skole, Sentrum videregående skole og NTG).

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

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til bussholdeplass i sentrum, med buss til bl.a Charlottenberg i Sverige og til Kongsvinger.

Bygningssakkyndig

Melbye Bygg og Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en tradisjonell enebolig konstruert med trekonstruksjoner, oppført på en kjelleretasje av sementstein. Etasjeskillene og saltaket er også utført i trekonstruksjoner. Et tilbygg er reist på en ringmur med en istøpt betongplate, og det er muligens et kryperom i den ytre delen, uten tilkomst.

Grunnmuren er pusset og malt. Dreneringssystemet er originalt.

De utvendige veggene er bindingsverksvegger kledd med tømmermannspanel og liggende Vestlandspanel i gavlspissene. Disse veggene er antatt isolert med 10 cm mineralull, og tilbygget muligens med 15 cm.

Takkonstruksjonen består av takstoler, som er sammenleggbare i den opprinnelige delen (Moelven). Undertaket er av rupanel. Taktekkingen er utført med taksteinsformede lakkerte metallplater, samt blikk og renner, opplyst å være fra tilbyggets byggeår 1989, og viser noe påbegynt lakkslipp og falming. Loftet er isolert med mineralull.

Etasjeskillene er av trebjelkelag.

Vinduer og terrassedører har 2-lags isolerglass i trerammer. I den opprinnelige delen av hovedplanet ble alle vinduer, med unntak av store fastkarmvinduer i stuen, skiftet tidlig på 2000-tallet. Terrassedøren er fra 1989. Vinduene i tilbygget er merket 1984, og i kjellerstuen 1983. Et vindu i vedlageret i kjelleren er fjernet for en "vedinnkast". Ytterdørene er profilerte, behandlede tredører med isolerglass fra 1987.

En stueterasse mot syd og vest, på 33 m² hvorav ca 11 m² er overbygget, har et alminnelig spaltegulv fundamentert over betongpilarer. Trapper til terreng er plassert i begge ender. Rekkverket er malt og består av stående bord. En overbygget tretrapp ved den opprinnelige entréen, på ca. 2 m², samt et inntrukket inngangsparti av betong med natursteinflis, på ca 2,5m², er tilknyttet tilbygget entré. En tretrapp er også plassert utenfor.

En enkel carport med gavl og sidevegg, på 16,5 m², inkluderer en avdelt bod på 7 m² i bakkant. Carporten er fundamentert over pilarer, med senere understøtting av vegg på helle. Terrenggulvet er belagt med heller, som er svært ujevne. Boden har kun terrenggulv.

Bygningen har sannsynligvis en krypkjeller under trebjelkelaget og stubbegulvet i deler av tilbygget, da det er påvist ventiler i muren, som ifølge tegninger, opprinnelig var en garasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Beskrivelse: Ved mye regn eller snøsmelting blir det litt fuktig i ene nederste hjørne i kjeller/velvet.

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

Beskrivelse: Ved ene murveggen er det en liten sprekk.

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

Beskrivelse: Noe musmøkk på loftet men jeg har aldri hørt eller sett mus i huset i mitt eie.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, bad, spisestue, kjøkken, stue, entré, toalettrom, soverom/kontor, bod og tre soverom. Terrasse på 37 m².

Kjeller: Kjellerstue og to grovkjellerrom (vaskekjeller).

I tillegg er det åpen carport på 16,5 m² med bod i bakkant på 7 m².

Standard

Tradisjonell enebolig fra tidlig 1970-tall med fin beliggenhet i veletablert boligområde.

Kjøkken:

Takhøy 2-sidig kjøkkeninnredning fra 90-tallet med barløsning mot spiseplassen. Innredningen har profilerte malte fronter og laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i rustfritt stål. Det er flisfelt mellom benk og overskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert i overskap. Det er frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjø- og frysenskap.

Bad:

Badet har vinylbelegg på gulv med oppbrett, vinyltapet på vegger og tak-ess himlingsplater. Badet er utstyrt med gulvstående toalett, baderomsinnredning med speil, lys og underskap, samt et dusjkabinett med sotet glass og dusjgarnityr. Ventilasjon består av en elektrisk styrt vifte og spalte under dør.

Toalettrom:

Rommet har vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malt trepanel i himling. Det er innredet med gulvstående toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant, speil, lys, under- og overskap. Ventilasjon via åpningsvindu med spalteventil.

I grovkjelleren er det et enkelt opplegg for vaskemaskin, vannmåler og sluk i gulvet.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett i stue, kjøkken, spisestue/soverom og gang. Vinylbelegg i entré og toalettrom. Laminat og originalt belegg på soverom. Kjellerstuen har teppebelegg over tregulv.

Vegger: Malte trepaneler, MDF-paneler og tapeter. Noen rom har kombinasjoner som brystningspanel.

Himling: Tak-ess på bad, i stue og på to soverom. Ellers malt panel, med unntak av umalt panel i kjellerstue.

Grovkjeller: Grovstøpt betonggulv, åpne sementsteinsvegger og stubbloftshimling med huntonittplater.

Formpressede speildører. Glassdør med sidefelt mellom stue og tilbygg/entré. Eldre malt speildør til grovkjeller.

Vinkel malt tretrapp med rekkverk av profilerte stående bord samt veggfestet håndløper.

Tekniske installasjoner:

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2018, plassert i grovkjeller.

Innvendige vannledninger av kobber. Rørføringer for WC går i den utvendige betongplattingen ved entréen på tilbygget og må isoleres på vinterstid for at rørene ikke skal fryse.

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon via veggventiler og spalteventiler.

Avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator og avtrekk fra bad via vifte.

Opprinnelige Moelven "lufteluker" er avblendet.

Original sikringsskap med porselen skrusikringer samt enkelte utvidelser med automatsikringer.

Samlede lysbrytere ved sikringstavlen for de opprinnelige lyspunktene.

Batteridrevne røykvarslere i hver etasje og 6 kg pulverslukker.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket har en del skjemmende lakkflask.

Utvendig - Nedløp og beslag

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

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er litt lakkslipp på enkelte beslag.

Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Påvist åpen isolering bak panel på tilbygg (vindsperre dekker ikke nedkanten). Påvist flasket fuktsvertet finérplate over ventilgitter utenfor kjøkkenvindu (uten kjent grunnfuktmålt her og på loft uten å ha funnet unormale fuktverdier). Anfører det ikke er skåret skrå dryppkanter på endaved av panelender.

Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Terrassedøren tar litt i terskel og glipper litt fra karm/pakning nedre hjørne (lyser ut).

Naturlig utvendig værslitasje på karmen.

Det påpekes at vinduer over 25 år har risiko for punkteringer, evt. i nær fremtid (kan være vanskelig å avdekke da det krever spesielle lysforhold).

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Det er noe værslitasje på åpne dekker/rekkverk (avflassing).

Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Hellene er ujevne og har et hull ved «vedinnkast» som er enkelt tettet med plate/isolering. Veggene svanker litt ned på midten hvor den er understøttet på helle (sunket litt). Det er litt råte i bunn av søyle mot pilarer.

Innvendig - Overflater

Avvik: Det er naturlig noe slitasjegrad, f.eks i parkett som også har noe svelling/fuktskader utenfor badet, forekomster av gnirk, belegg i soverom er eldet/slitt og vegger har noe skjolder (bl.a. under soveromsvindu og garderobe), forekomster av misfarge/gulning og litt pløsing/riss i tapet på plateskjøter, kjellergulv skadet foran vedovn og har gnirk. Det er noe sot på flater ved vedovn i kjeller (hovedsakelig på munkepusset pipe/branntavle). Påvist noen skjolder på stubbloft av huntonittplater i grovkjeller mot gavlvegg nord.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kontrollmålt stue med høydeavvik. 23 mm mellom terrassedør og rist i gulv mot kjeller (gir mellom 1-2 cm på 2 m). Kontrollmålt innerste rom tilbygg med 29 mm høydeavvik fra bakre ytterhjørne til vegg mot gang (gir mellom 1-2 cm på 2 m). Kontrollmålt kjellerstue med 17 mm høydeavvik mellom ytterhjørne under trapp og bort til sofa (gir mellom 1-2 cm på 2 m). Ellers er kjeller "grovstøpt" med større ujevnheter.

Innvendig - Radon

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

Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Sprekk i branntavle bak pipe kjeller. Sotluken er nærmere enn 300 mm til gulv.

Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Merkbart fuktig i nedkant/bakkant isolering mot sortpapp ved hulltaking. Det er påvist plast i vegg mot terreng. Dette er feil iht. dagens byggdetaljer (skal ikke være

fuktsperre i vegger hvor over halvparten er nedgravd mot terreng), men vært ulik praksis igjennom årene.

Litt saltutslag/skjolder i grovkjeller (mest nedkant mur og hjørner) og forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapilærsug fra grunn.

Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Marginalt noe under 90 cm høyde og åpninger ved profileringer over 10 cm.

Innvendige dører

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

Toalettdøren og ene soveromsdøren tar litt i karmen samt kjellerdør går nokså tungt i karm.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det er irr på rør.

Rekvirent opplyser at rørføringer for WC går i den utvendige betongplatingen ved entré på tilbygg og må isoleres over (brukt vintermatter) på vinterstid for at ikke rørene skal fryse.

Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

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

Rommet må ikke ses som et fullverdig våtrom/vaskerom da det mangler bl.a. tettesjikt og forsert ventilasjon. Men rommet har sluk.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

Tilkoplet via stikk-kontakt (dagens krav er fast tilkopling, men ikke tilbakevirkende kraft på beredere montert før krav).

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført. En nyere umerket sikring. Sprekk i en kontakt ved trappen.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er synlig noe mindre sprekkdannelser utvendig.

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.

Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Svertesopp er registrert. I hjørner samt litt pløsing i tapethjørne over bak kabinett.

Misfarging/gulning (vegg/himling).

Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Noe +- kan gi små lokale motfall. Det er sprekker ved sveiser til rørgjennomføringer.

Elde som misfarging.

Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Servanten har sprekker mot bunnventil og har svellinger i skrog/hylle.

Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er litt bruksmerker og svellinger på kanter av fronter, skrog og underkant benkeplate. Spesielt gjelder dette ved kummen. Litt riss i fuger flisfelt samt riss i en flis over komfyren.

Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

Kun åpningsvindu med spalteventil. Litt svelling i hylleplaten på innredning og servant har sprekker mot bunnventil samt litt speilrust i bunn av speil. Belegget har større misfarge/varmemerke.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det som ser ut å være en avløpslufting i tilbygg er avsluttet under undertak og belaster

taktro som er målt svært fuktig (full fibermetning) og påbegynt råte/sopp. Litt skjolder rundt pipe og luftehatter, men ikke målt skadelig fukt her.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Påvist svetting på avløpsrørenes muffe i grovkjeller og særlig under kjøkken er det tydelige dråper og rennemerker på rør ned mot stakeløken mot gulv.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utette rørgjennomføringer påvist- sprekke i sveis hvor dem går igjennom gulv. Ikke spesiell tetning rundt rør i servantskap. Badets tettesjikt er opplyst fra slutten av 80-tallet og over 35 år (forventet brukstid overskredet).

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig.

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Følgende er gjort:

2023:

Luft-til-luft varmepumpe i trappeløp, opplyst 2 år gammel.

2018:

194 l vv-bereder.

2000:

I opprinnelig del av hovedplan er alle vinduer utskiftet tidlig 2000-tall med unntak av store fastkarmvinduer i stue.

1999:

Synlig noe nyere opplegg samt enkelte sikringer i skapet fra etter 1999.

1990:

Innredning er opplyst fra 90-tallet.

1989:

Terrassedør.

Badets tettesjikt er opplyst fra slutten av 80-tallet.

1987:

Profilerte behandlede tre ytterdører med isolerglass.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber/bredbånd fra Eidsiva bredbånd.

Parkering

Carport.

Solforhold

Gode solforhold.

Radonmåling

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

Diverse

Feiervesenet har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Siste utførte tilsyn var 04.10.2022.

Siste utførte feiing var 26.10.2023.

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe luft-luft, elektriske panelovner og varmekabler i tilbygget entré, wc og halvdel av kontor/soverom. I tillegg er det peisovn i kjellerstue.

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

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 350 000

Kommunale avgifter

Kr 19 142

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt boliger kr 4 368,-

Feie- og tilsynsavgift kr 680,-

Renovasjon normalab. kr 4 363,75

Forskudd avløp kr 4 408,-

Abonnement avløp kr 3 450,00

Måleleie kr 250,-

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

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

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

Formuesverdi primær

Kr 635 598

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 542 390

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 236 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:

3416/53/236:

06.12.1963 - Dokumentnr: 3657 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3416 Gnr:53 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 171230 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0420 Gnr:53 Bnr:236

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 26.09.1973 - Nybygg - Boligbygg.

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

Enebolig, 26.09.1973

Tilbygg, 25.07.1990

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

Nyeste tegning er med garasje i tilbygg, hvor det i dag er opphold/soverom. Det er ikke plantegning av kjeller.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.09.1973.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Vann fra Kroksjøen vannverk.

Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Skotterud Hagebyen (plan-ID 13a), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse på et delareal på 1 187 m² og anlegg for lek på et delareal på 2 m² med ikrafttredelse 14.01.1976.

Eiendommene ligger innenfor reguleringsplan 13a Skotterud hageby. Denne reguleringsplanen er vedtatt uten reguleringsbestemmelser. Før tiltak etter plan- og bygningsloven bør kommunen kontaktes. Ved vurdering av tiltak vil bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, tidligere ved

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan 2004-2015, ikrafttredelse 18.03.2004. Arealbruken for eiendommen er i kommuneplanen fastsatt til byggeområde bolig - eksisterende. Eiendommen er også innenfor Kommunedelplan for Skotterud, Matrand og Tobøl, vedtatt 18.03.2004.

Ny arealdel til kommuneplanen, med plan-ID 201501, er under sluttbehandling som et planforslag. Dette vil medføre at for forhold hvor reguleringsplanen ikke gir føringer, vil den nye arealdelen av kommuneplanen være gjeldende.

Eiendommen ligger delvis i gul sone i støyutsatt område for vegtrafikkstøy. Gul sone er en vurderingssone hvor kommunen bør vise varsomhet med å tillate etablering av nye boliger, og der det ved bygging kan stilles krav til avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende støyforhold (skjerming, isolering etc.).

Kopi av reguleringsplan kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

58 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

60 100 (Omkostninger totalt)

76 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 410 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 426 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 428 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 60 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 48 300,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, markedspakke, foto og oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

01.10.2025



Velkommen til Ilagsvegen 3 med sentral beliggenhet på Skotterud.



Eneboligen er beliggende i et veletablert og barnevennlig boligområde.



Fra stuen er det utgang til romslig terrasse og til hage.



Tomten er lett skrående og er pent opparbeidet.



Carport med nærhet til den ene inngangen til boligen - Stor gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.



Dette er inngangen til boligen nærmest carport.



Carport med vedbod i bakkant.



Velkommen inn!



Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, profilerte fronter, laminat benkeplate, samt flisfelt mellom benk og overskap.



Kjøkkeninnredningen er fra 90-tallet og har barløsning mot spiseplass.



Spiseplass i forbindelse med kjøkkenet.



Hyggelig spisestue.



Lys og trivelig stue med trapp til kjeller.



Fra stuen er det utgang til solrik terrasse.



Terrassen har god plass til utemøbler og til grillovn.



Her kan man nyte lange og solrike dager.



Hovedsoverom med god plass til dobbelseng og garderoberom.



Det er også skyvedørsgarderoberom med speilfronter på hovedsoverommet.



Soverom/barnerom.



Soverom/barnerom.



Kontor/soverom.



Soverom.



Bad med vinyltapet på vegger, vinylbelegg på gulv, gulvstående toalett og heldekkende servant i innredning.



Dusjkabinett med sotet glass og skyvedører på badet.



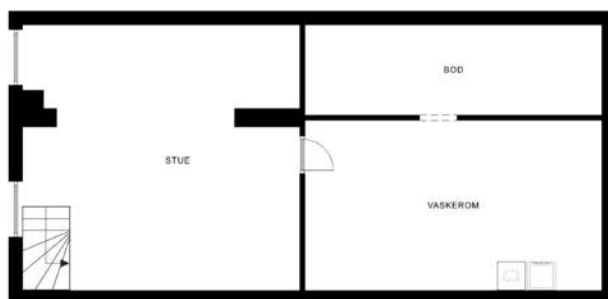
Toalettrom med tapet på vegger og vinylbelegg på gulv.



Hyggelig kjellerstue med peisovn.



Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning

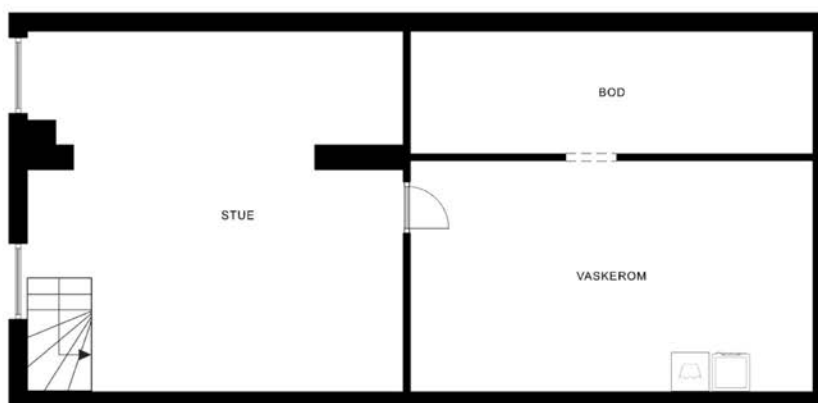


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Ilagsvegen 3, 2230 SKOTTERUD



EIDSKOG kommune



gnr. 53, bnr. 236

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 23.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 13377-1828

Referansenummer: DX4738

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



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

Norsk takst

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



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

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

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

Melbye Bygg og Takst

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



Rapportansvarlig

Lars Oskar Melbye

Lars Oskar Melbye

Uavhengig Takstingeniør

oskarmelbye@live.no

481 73 839



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tradisjonell enebolig i trekonstruksjoner oppført på kjelleretasje av sementstein. Etasjeskiller og saltak i trekonstruksjoner. Tilbygget er oppført på ringmur m/istøpt betongplate og mulig et kryperom på ytre del (ikke tilkomst).

Pusset/malt mur. Original drenering.

Bindingsverksvegger kledd med tømmermannspanel og liggende vestlandspanel i gavlspisser, antatt isolert med 10cm mineralull og mulig 15cm i tilbygg.

Vinduer og terrassedører fra m/2-lags isolerglass i trerammer. I opprinnelig del av hovedplan er alle vinuer utskiftet tidlig 2000-tall med unntak av store fastkarmvinduer i stue. Terrassedør fra 1989.

Vinduer i tilbygg er merket 1984 og i kjellerstue 1983. Et vindu i vedlager kjeller er fjernet for "vedinnkast". Profilerte behandlede tre ytterdører m/isolerglass fra 1987.

Takkonstruksjon av takstoler (sammenleggbare på opprinnelig del-Moelven). Undertak av rupanel. Takteking av taksteinsformede lakkerte metallplater samt blikk/renner, opplyst fra tilbyggsår/1989 (litt påbegynte lakklipp/falming). Loft er isolert med mineralull.

TERRASSER:

Stueterrasse mot syd og vest på 33m² hvorav ca. 11m² er overbygget. Alminnelig spaltegulv fundamentert over betongpilarer. Trapper til terreng i begge ender. Malt rekkverk av stående bord. Stikk og utelys.

Overbygget tretrapp ved opprinnelig entre på ca. 2m². samt inntrukket inngangsparti av betong m/natursteinsflis ca. 2,5m² ved tilbygget entre. Tretrapp utenfor.

CARPORT:

Enkel carport i gavl m/vegg på side 16,5m² pluss avdelt bod i bakkant på 7m². Fundamentering over pilarer samt senere understøtning av vegg på helle. Terrenggulv belagt m/heller, men disse er svært ujevne. Kun terrenggulv i bod.

INNENDIG

[Gå til side](#)

TRAPPER: Vinkel malt tretrapp m/rekkverk av profilerte stående bord samt veggfestet håndløper.

INV. DØRER: Formpressede speildører. Glassdør m/sidefelt mellom stue og tilbygg/entre. Eldre malt speildør til "grovkjeller".

GULV: Parkett i stue, kjøkken, TV-stue og gang. Tilbygget har vinylbelegg i entre og WC. Originalt/slitt belegg i et soverom. Ellers laminat. Kjellerstue har teppebelegg over tregulv.

VEGGER: Malt tre-, MDF-paneler og tapeter samt kombinasjoner som brystning i tilbygg og et soverom.

HIMLING: Takess i bad, stue og 2 soverom. Ellers malt panel (umalt i kjellerstue).

GROVKJELLER: Grovstøpt betong og åpne sementsteinsvegger samt stubbloftshimling m/huntonittplater. Enkelt opplegg for vaskemaskin samt vannmåler og VV-bereder er plassert her. Ellers nyttet til lagring.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.

Vinylbelegg m/oppbrett på vegg og vinyltapet på vegger.

Gulvstående toalett. Baderinsinnredning m/speil, lys og underskap.

Dusjkabinett m/sotet glass og dusjgarnityr.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy 2 sidig kjøkkeninnredning m/"barløsning" mot spiseplassen. Profilerte malte fronter og folierte skrog. Laminat benkeplate m/nedfelt dobbel rustfri kum. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Ventilator i overskap. Innredning er opplyst fra 90-tallet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC HOVEDPLAN: Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, under- og overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

OPPVARMING: Elektrisk oppvarming. Luft-til-luft varmepumpe i trappeløp opplyst 2år gammel. Varmekabler i tilbygget entre, WC og halvdel av kontor/soverom. Ellers noen panelovner. I tillegg er det pipe med peisovn i kjellerstue.

VENTILASJON: Frisklufttilførsel via spalteventiler i vinduer og veggventiler. Avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator og avtrekk fra bad via vifte. Opprinnelige Moelven "lufteluker" avblendet.

RØR: 194L VV-bereder fra 2018. Vannrør av kobber og avløp i plast innvendig i boligen. .

EL: Originalt sikringsskap m/porselen skrusikringer samt enkelte utvidelser m/automatsikringer. Samlede lysbrytere v/sikringstavlen for de opprinnelige lyspunktene.

ANNET: Innlagt fiber-bredbånd fra Eidsiva bredbånd.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

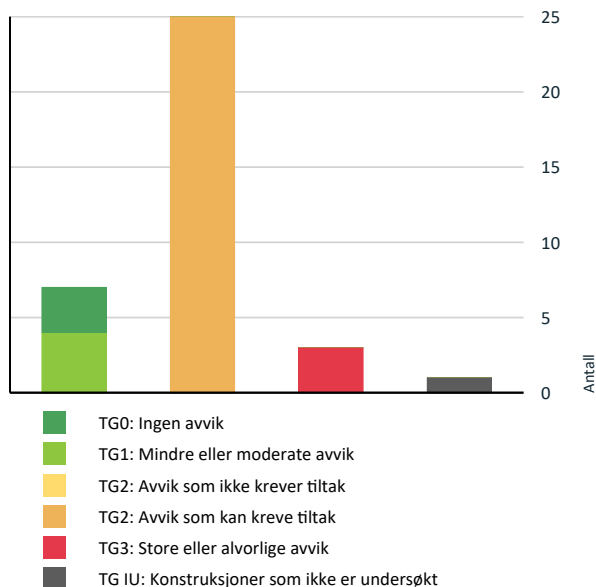
Enebolig

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

Nyeste tegning er med garasje i tilbygg hvor det idag er opphold/soverom. Det er ikke plantegning av kjeller.

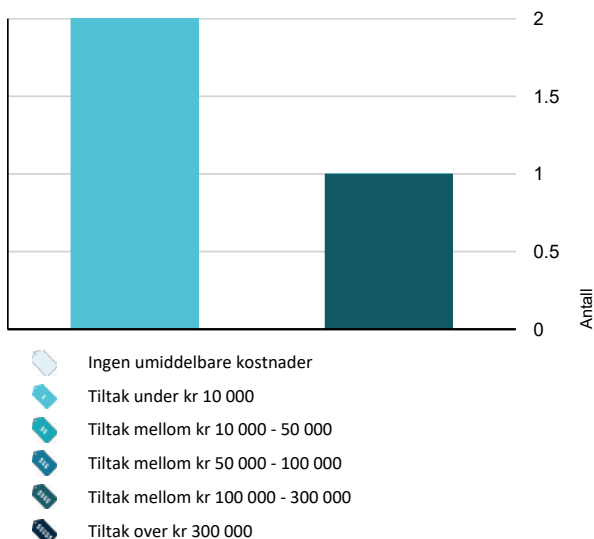
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
www.eiendomsdata.no

Anvendelse
Bolig med integrert carport

Standard
Normal boligstandard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av taksteinsformede lakkerte metallplater samt blikk/renner, opplyst fra tilbyggsår/1989. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Taket har en del skjemmende lakkflass.

Konsekvens/tiltak

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



Lakkflass

TG 2 Nedløp og beslag

Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Luftehatt. Takstige. Pipefotbeslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er litt lakkslipp på enkelte beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renner med lekkasjer bør skiftes ut. Mest naturlig å skifte renner/beslag ifbm. takteking.



Eksempel punktlekkasje renne

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har tømmermannspanel og liggende panel i gavlspisser.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Påvist åpen isolering bak panel på tilbygg (vindsperre dekker ikke nedkanten). Påvist flasket fuktsvertet finerplate over ventilgitter utenfor kjøkkenvindu (uten kjent grunn- fuktmålt her og på loft uten å ha funnet unormale fuktverdier). Anfører det ikke er skåret skrå dryppkanter på endedev av panelender.

Fungerer med avvik. Det må gjøres nærmere undersøkelser mtp. årsak for avflassing over kjøkkenvindu. Utbedring er skrapping og maling.

Tilstandsrapport



Flasset/svertet fineer ved kjøkkenvindu



Ikke utlektet/luftet bak underliggere. Åpen isolering i nedkant/bunn mot mur på tilbygg.



Fuktmåling loft ved flass kjøkkenvegg uten spesielle avvik (litt skjolde på takstolende)

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon av takstoler (sammenleggbare på opprinnelig del-Moelven). Undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

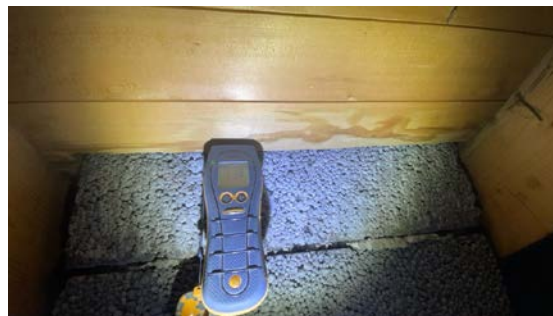
Det som ser ut å være en avløpslufting i tilbygg er avsluttet under undertak og belaster taktro som er målt svært fuktig (full fibermetning) og påbegynt råte/sopp. Litt skjolder rundt pipe og luftehatt, men ikke målt skadelig fukt her.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Montere luftehatt eller evt. kan en durgoventil være fungerende.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Pipegjennomføring



Lufteør belaster taktro som har noe begynnende råte

! TG 2 Vinduer

Vinduer og terrassedører fra m/2-lags isolerglass i trerammer. I opprinnelig del av hovedplan er vinduer utskiftet tidlig 2000-tall med unntak av store fastkarmvinduer i stue. Terrassedør fra 1989. Vinduer i tilbygg er merket 1984 og i kjellerstue 1983. Et vindu i vedlager kjeller er fjernet for "vedinnkast".

Vurdering av avvik:

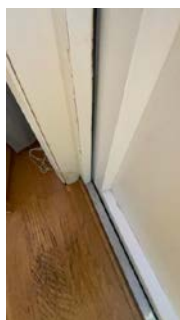
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Terrassedøren tar litt i terskel og glipper litt fra karm/pakning nedre hjørne (lyser ut). Naturlig utv. værslitasje på karmen.
- Det påpekes at vinduer over 25 år har risiko for punkteringer, evt. i nær fremtid (kan være vanskelig å avdekke da det krever spesielle lysforhold).

Kondensering på glass kan skyldes begrenset ventilering mot glassene eller evt. luftlekkasjer i karm/ramme (f.eks. lite gode tettelister). Dette medfører skjolder/malingsflask og fuktskader i treverk som krever vedlikehold evt. utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Tiltak er bedre ventilasjon av rommet eller utbedring av tetninger i karm/ramme.

Tilstandsrapport



Kondensering i nedkant karm



Terrassedør glipper litt fra pakning i bunn

! TG 1 Dører

Profilerte behandlede tre ytterdører m/isolerglass fra 1987. Mindre merker i karm og marginal subbing i terskel på ytterdør ved baderommet. Ikke beslag i bunn av dører, men av liten betydning da dem er overbygget.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

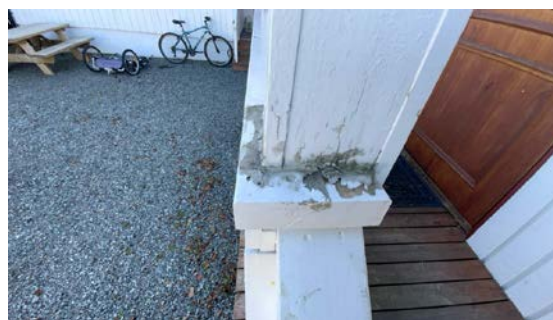
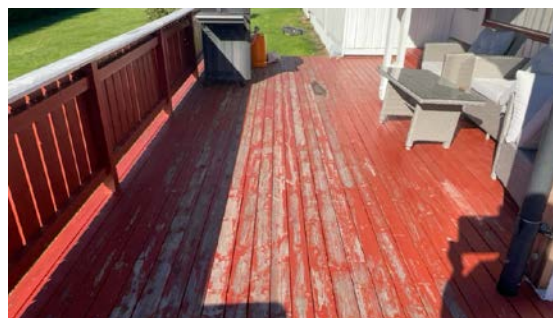
Stueterasse mot syd og vest på 33m² hvorav ca. 11m² er overbygget. Alminnelig spaltegulv fundamentert over betongpilarer. Trapper til terreng i begge ender. Malt 90cm rekkverk av stående bord. Stikk og utelys. Overbygget tretrapp ved opprinnelig entre på ca. 2m² (80cm rekkverk) samt inntrukket inngangsparti av betong m/natursteinsflis ca. 2,5m² ved tilbygget entre. Tretrapp utenfor.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er noe værslitasje på åpne dekker/rekkverk (avflassing).

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Andre utvendige forhold

Enkel carport i gavl m/vegg på side 16,5m² pluss avdelt bod i bakkant på 7m². Fundamentering over pilarer samt senere understøtning av gavlveggen på helle. Terrenggulv belagt m/heller,. Kun terrenggulv i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

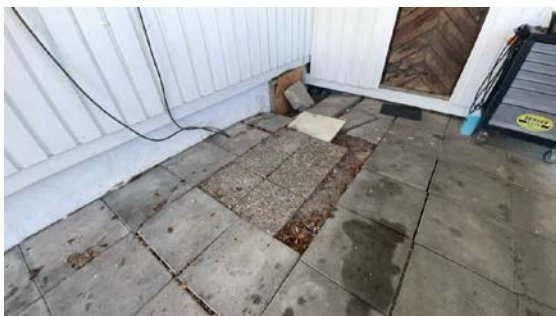
Hellene er ujevne og har et hull ved «vedinnkast» som er enkelt tettet med plate/isolering. Veggene svanker litt ned på midten hvor den er understøttet på helle (sunket litt). Det er litt råte i bunn av søyle mot pilarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting av heller og mulig igjenmuring/fjerning av tidl. vedinnkast. Råteskadet del av søyle bør skiftes, men vurdert fortsatt fungerende.

Tilstandsrapport



Hellegulv ujevnt og "vedinnkast" provisorisk tettet



Vegg sunket litt- glipper fra gavlkledning



Litt råte i bunn tresøyle mot betongpilar

INNENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Parkett i stue, kjøkken, TV-stue og gang. Tilbygget har vinylbelegg i entre og WC. Originalt belegg i et soverom. Ellers laminat (ene soverommet er opplyst oppusset i nyere tid). Kjellerstue har teppebelegg over tregulv.
VEGGER: Malt tre-, MDF-paneler og tapeter samt kombinasjoner som brystning i tilbygg og et soverom.
HIMLING: Takess i bad, stue og 2 soverom. Ellers malt panel (umalt i kjellerstue).
GROVKJELLER: Grovstøpt betong og åpne sementsteinsvegger samt stubbloftshimling m/huntonittplater. Enkelt opplegg for vaskemaskin samt vannmåler og VV-bereder er plassert her. Ellers nytt til lagring og ved.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er naturlig noe slitasjegrad, f.eks i parkett som også har noe svelling/fuktskader utenfor badet, forekomster av gnirk, belegg i soverom er eldet/slitt og vegger har noe skjolder (bl.a. under soveromsvindu og garderobe), forekomster av missfarge/gulning og litt pløsing/riss i tapet på plateskjøter, kjellergulv skadet foran vedovn og har gnirk. Det er noe sot på flater ved vedovn i kjeller (hovedsakelig på munkepusset pipe/branntavle). Påvist noen skjolder på stubbloft av huntonittplater i grovkjeller mot gavlvegg nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av individuelle krav, fortsatt fungerende. Skjolder kan under vinduer og i garderober kan skyldes kondensering mot kalde flater (f.eks. mindre god isolering/kuldebro).



Fuktskadet parkett



Missfarge/elde belegg



Skjoldte garderobe

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Kontrollmålt stue med høydeavvik. 23mm mellom terrassedør og rist i gulv mot kjeller (gir mellom 1-2cm på 2m).

Kontrollmålt innerste rom tilbygg med 29mm høydeavvik fra bakre ytterhjørne til vegg mot gang (gir mellom 1-2cm på 2m).

Kontrollmålt kjellerstue med 17mm høydeavvik mellom ytterhjørne under trapp og bort til sofa (gir mellom 1-2cm på 2m). Ellers er kjeller "grovstøpt" med større ujevnhet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med peisovn og sotluke i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

Sprekk i branntavle bak pipe kjeller. Sotluken er nærmere enn 300 mm til gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Sotluke



Sprekk

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Påforingskonstruksjoner mot terreng i kjellerstue. Ellers åpen mur. Hulltaking er foretatt under trappevengen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Merkbart fuktig i nedkant /bakkant isolering mot sortpapp ved hulltagning. Det er påvist plast i vegg mot terreng. Dette er feil iht. dagens byggedetaljer (skal ikke være fuktsperre i vegger hvor over halvparten er nedgravd mot terreng), men vært ulik praksis igjennom årene.

Litt saltutslag/skjolder i grovkjeller (mest nedkant mur og hjørner) og forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapilærsug fra grunn.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Opprettholdes fuktighet over 25vekt% over tid vil dette medføre skader og det kan ikke utelukkes andre verdier andre steder og evt. skader i påføringskonstruksjonen. Nærmere undersøkelser påregnelig. Som utbedring av fuktavndringen må boligen dreneres, men rommets bruk har betydning for nødvendighet.

Åpne murkonstruksjoner tar normalt ikke skade av litt fuktvandring/kapilærsug.



Hulltagning m/fuktmåling



Skjold nedkant vegg grovkjeller



Skjold hjørne vegg grovkjeller m/utslag fuktindikator

! TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har sansynlig krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på del av tilbygget da det er påvist ventiler i muren her (iflg. tegning er dette opprinnelig vært garasje).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst 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 grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

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



Ventilert mur på yttre del av tilbygg

! TG 2 Innvendige trapper

Vinkel malt tretrapp m/rekkverk av profilerte stående bord samt veggfestet håndløper.

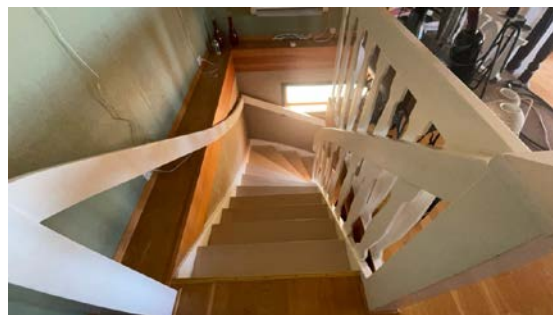
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Marginalt noe under 90cm høyde og åpninger ved profileringer over 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Formpressede speildører. Glassdør m/sidefelt mellom stue og tilbygg/entre. Eldre malt speildør til "grovkjeller".

Vurdering av avvik:

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

Toalettdøren og ene soveromdøren tar litt i karmen samt kjellerdør går nokså tungt i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Vinylbelegg m/oppbrett på vegg og vinyltapet på vegger. Taket har takess himlingsplater. Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/speil, lys og underskap. Dusjkabinett m/sotet glass og dusjgarnityr. Badets tettesjikt er opplyst fra slutten av 80-tallet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet. Taket har takess himlingsplater.

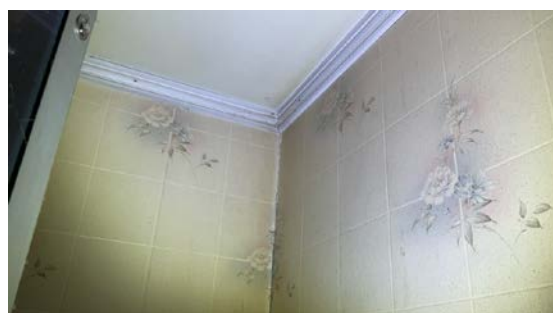
Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

I hjørner samt litt pløsing i tapethjørne over bak kabinett. Missfarginger/gulning (vegg/himling)

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Noe +- kan gi små lokale motfall. Det er sprekker ved sveiser til rørgjennomføringer. Elde som missfarging.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Tilstandsrapport



Fallnivellering



Marginal oppsprekk ved sveis til vannrør toalett



Oppsprekk sveiser til rør dusjkabinett

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg/våtromstapet som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utette rørgjennomføringer påvist- sprekker i sveis hvor dem går igjennom gulv. Ikke spesiell tetning rundt rør i servantskap. Badets tettesjikt er opplyst fra slutten av 80-tallet og over 35år (forventet brukstid overskredet).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Tapet må skiftes ifbm. gulv for overlapp og tapetskjøter er ikke nødvendigvis tette etter denne alder.
Dette tilsier nytt bad for TG0/1 selv om det fortsatt kan være fungerende med lukket kabinett en stund til.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk



Utette rørgjennomføringer



Fuktsøk ved sluk ok

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/speil, lys og underskap. Dusjkabinett m/sotet glass og dusjgarnityr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Servanten har sprekker mot bunnventil og har svellinger i skrog/hylle.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servanten overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport

Naturlig å skifte ved oppgradering av badet.



Sprekker mot bunnventil



Svelling hylleplate baderomsinnredning



Plastlist mellom glass kabinett glidd opp i toppen

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, tidligere takventil og spalte under dør.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverommets garderobe mot dusj.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Takhøy 2 sidig kjøkkeninnredning m/"barløsning" mot spiseplassen. Profilerte malte fronter og folierte skrog. Laminat benkeplate m/nedfelt dobbel rustfri kum. Flisfelt mellom under- og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Ventilator i overskap. Innredning er opplyst fra 90-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er litt bruksmerker og svellinger på kanter av fronter, skrog og underkant benkeplate. Spesielt gjelder dette ved kummen. Litt riss i fuger flisfelt samt riss i en flis over komfyren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning



Svellinger



Svelling underkant benkeplate

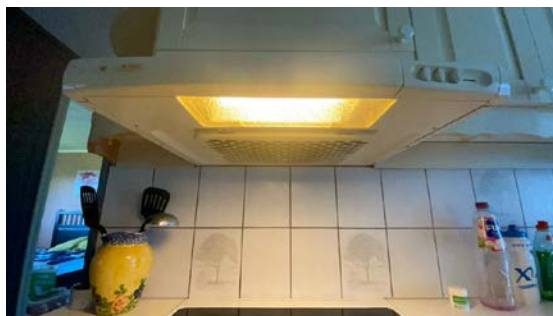


Svelling front

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys, under- og overskap. Vinylbelegg på gulv, tapet på vegg og malt trepanel himling.

Vurdering av avvik:

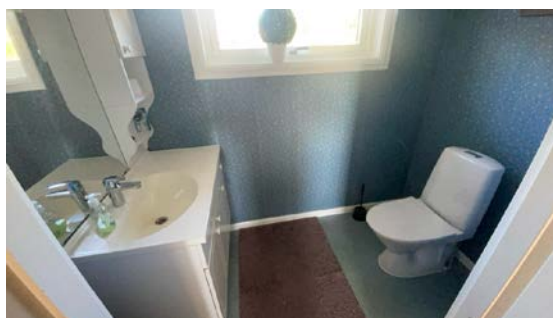
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kun åpningsvindu m/spalteventil. Litt svelling i hylleplayen på innredning og servant har sprekker mot bunnventil samt litt speilrust i bunn av speil. Belegget har større missfarge/varmemerke.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Fortsatt fungerende.



Toalett

Tilstandsrapport



Svelling hylle



Sprekker mot bunnventil



Stor missfarge/varmemerke belegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Rekvirent opplyser at rørføringer for WC går i den utv. betongplattingen v/entre på tilbygg og må isoleres over (brukt vintermatter) på vinterstid for at ikke rørene skal fryse

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres en mer permanent løsning enn vintermatter for frostsikring av rør til toalettrom.



Rør kjeller- irr på koblinger



Rør bad- irr på kobling

TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Påvist svette på avløpsrørens muffe i grovkjeller og særlig under kjøkken er det tydelige dråper og rennemerker på rør ned mot stakeluken mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Skader på anlegget må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utettheter i rørmuffer



Mindre "svetting" rørmuffer

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Enkelt opplegg for vaskemaskin samt vannmåler og VV-bereder er plassert i grovkjeller. Det er et sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Rommet må ikke ses som et fullverdig våtrom/vaskerom da det mangler bl.a. tettesjikt og forsert ventilasjon. Men rommet har sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Som et våtrom må tettesjikt og avtrekk etableres



TG 2 Varmtvannstank

194L VV-bereder fra 2018 plassert i grovkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilkoplet via stikk-kontakt (dagens krav er fast tilkopling, men ikke tilbakevirkende kraft på beredere montert før krav).

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Originalt sikringsskap m/porselen skrusikringer samt enkelte utvidelser m/automatsikringer. Samlede lysbrytere v/sikringstavlen for de opprinnelige lyspunktene.

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

Tilstandsrapport

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.
1973
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Synlig noe nyere opplegg samt enkelte sikringer i skapet fra etter 1999
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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 anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført. En nyere umerket sikring. Sprekk i en kontakt ved trappen.



Sprekk i deksel til kontakt ved trapp



Sikringsskap

Branntekniske forhold

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

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

Batteridrevne røykvarslere i hver etasje og 6kg pulverslukker.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Antatt den originale dreneringen. Ikke påvist utv. fuktsperre, mulig noe original smurt gudrong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Se pkt. rom under terreng. Tiltak påregnelig etter nærmere undersøkelse.



Ikke synlig fuktsperre på mur

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pusset sementstein over støpte fundament/kjellergulv. Mulig leca på tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er synlig noe mindre sprekkdannelser utv.

Sprekker bør observeres om endrer seg, men tiltak vurderes ikke nødvendig om de er stabile uten endring.



Eksempel sprekkdannelse mot hjørne

! TG 0 Terrengforhold

Nokså flatt rundt boligen på entre siden, men anlagt noe fall ifra på hageside. Flatt ved tilbygg, men her er det ikke kjeller.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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

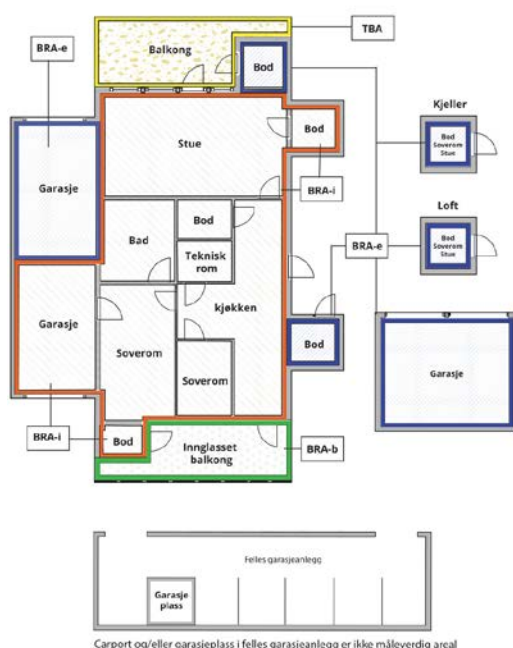
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	145	7		152	37
Kjeller	94			94	
SUM	239	7			37
SUM BRA	246				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, bad, soverom, soverom 2, tv-stue (tidl. soverom), kjøkken, spisestue/stue, entré, toalettrom, soverom/kontor, bod	Bod bakkant carport	
Kjeller	Kjellerstue, 2 grovkjellerrom (vaskekjeller)		

Kommentar

I tillegg er det åpen carport på 16,5m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Nyeste tegning er med garasje i tilbygg hvor det idag er opphold/soverom. Det er ikke plantegning av kjeller.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller har ikke dagens krav til dagslysinnslipp/rømningsvei (kun kjellerstue er primærudel).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	175	64

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Patrick Fjeld Filbakk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	53	236		0	1311 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ilagsvegen 3

Hjemmelshaver

Filbakk Patrick Fjeld

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i ytterkanten av det veletablerte boligområdet Hagebyen sentralt på Skotterud som er kommunesenteret i Eidskog. Barnevennlig boligområde. Gangavstand til de fleste fasiliteter som forretninger, bank, legesenter, apotek, bussholdeplass, skoler og barnehage.

Ca 27 km til Kongsvinger som er nærmeste by, ca 15 km til Charlottenberg i Sverige og ca 100km til Oslo.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra offentlige asfalterte Ilagsvegen.

Tilknytning vann

Kroksjøen vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert boligområde; Skotterud Hageby

Om tomten

Relativt flat (noe skrånende i ytterkanter) eiendomstomt på ca. 1,3daa. Gruset gårds plass. Hage med plen, diverse prydbusker, hekker og noe bed.

Helleplatting utenfor terrasse. De er også en enkel "byggesett" hagebod for lagring ved innkjøring.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 200 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	17.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger	18.09.2025	Tilsendt 9 filer	Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DX4738>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202250168	

Selger 1 navn
Patrick Fjeld Filbakk

Gateadresse	
Ilagsvegen 3	

Poststed	Postnr
SKOTTERUD	2230

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1202250168

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PFF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1202250168

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1202250168

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1202250168

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Patrick Filbakk	919942332870765b23dd2 285b96e971242647612	18.09.2025 08:50:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1202250168

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

Nabolagsprofil

Ilagsvegen 3 - Nabolaget Skotterud - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skotterud sentrum	3 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.2 km	
Charlottenberg station	18 min
Linje F1	
19 km	
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

Skoler

Skotterud skole (1-7 kl.)	5 min
199 elever, 13 klasser	
0.5 km	
Eidskog ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
190 elever, 9 klasser	
0.5 km	
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	28 min
90 elever, 3 klasser	
26.8 km	
Sentrum videregående skole	28 min
600 elever, 39 klasser	
27.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Haugårds Veg 12	4 min
Rådhusvegen 7	5 min

«Her er det flott å bo, med gode naboer, flotte turområder og gode shoppingmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

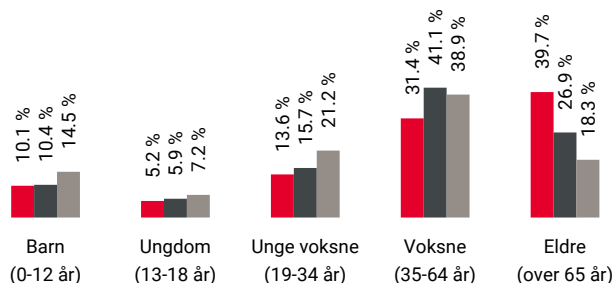
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skotterud	1 391	793
Eidskog kommune	6 032	3 421
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skotterudløkka barnehage (1-5 år)	3 min
24 barn	
0.3 km	
Skotterud barnehage (0-5 år)	6 min
67 barn	
0.5 km	

Dagligvare

Kiwi Skotterud	5 min
PostNord	
0.4 km	
Coop Extra Skotterud	6 min
Post i butikk	
0.5 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 88/100

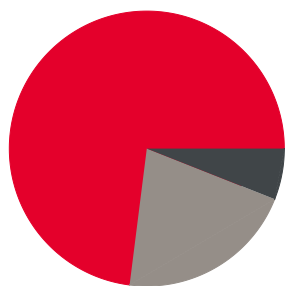
Sport

⚽ Skotterud skole Ballbinge 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Skotterud, Eidskog 6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

🚴 EidskogAktiv 19 min 🚶

Boligmasse



73% enebolig
6% rekkehus
21% annet

«Stille,rolig og barnevennlig.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kongssenteret

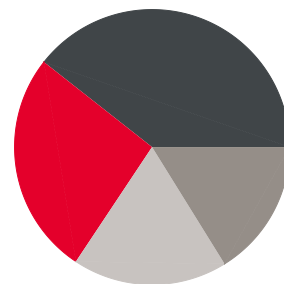
26 min 🚗



Vitusapotek Eidskog

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



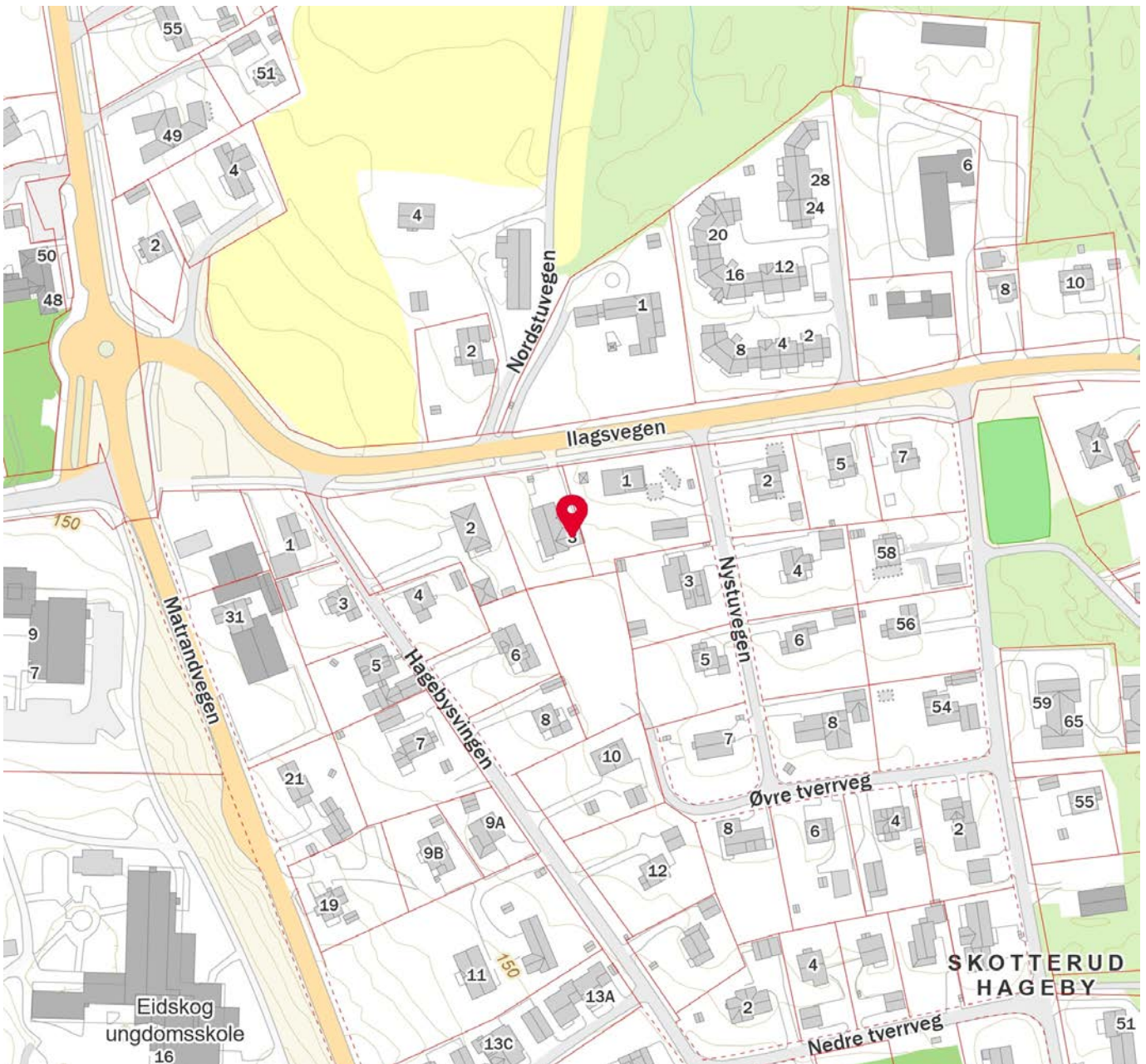
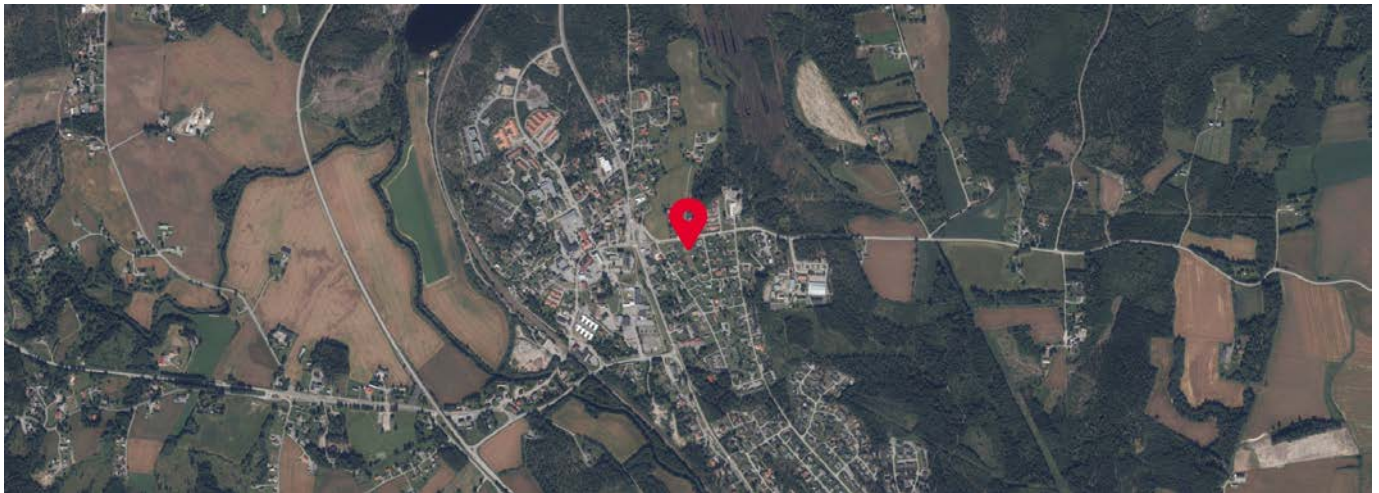
0%

58%

Skotterud
Eidskog kommune
Norge

Sivilstand

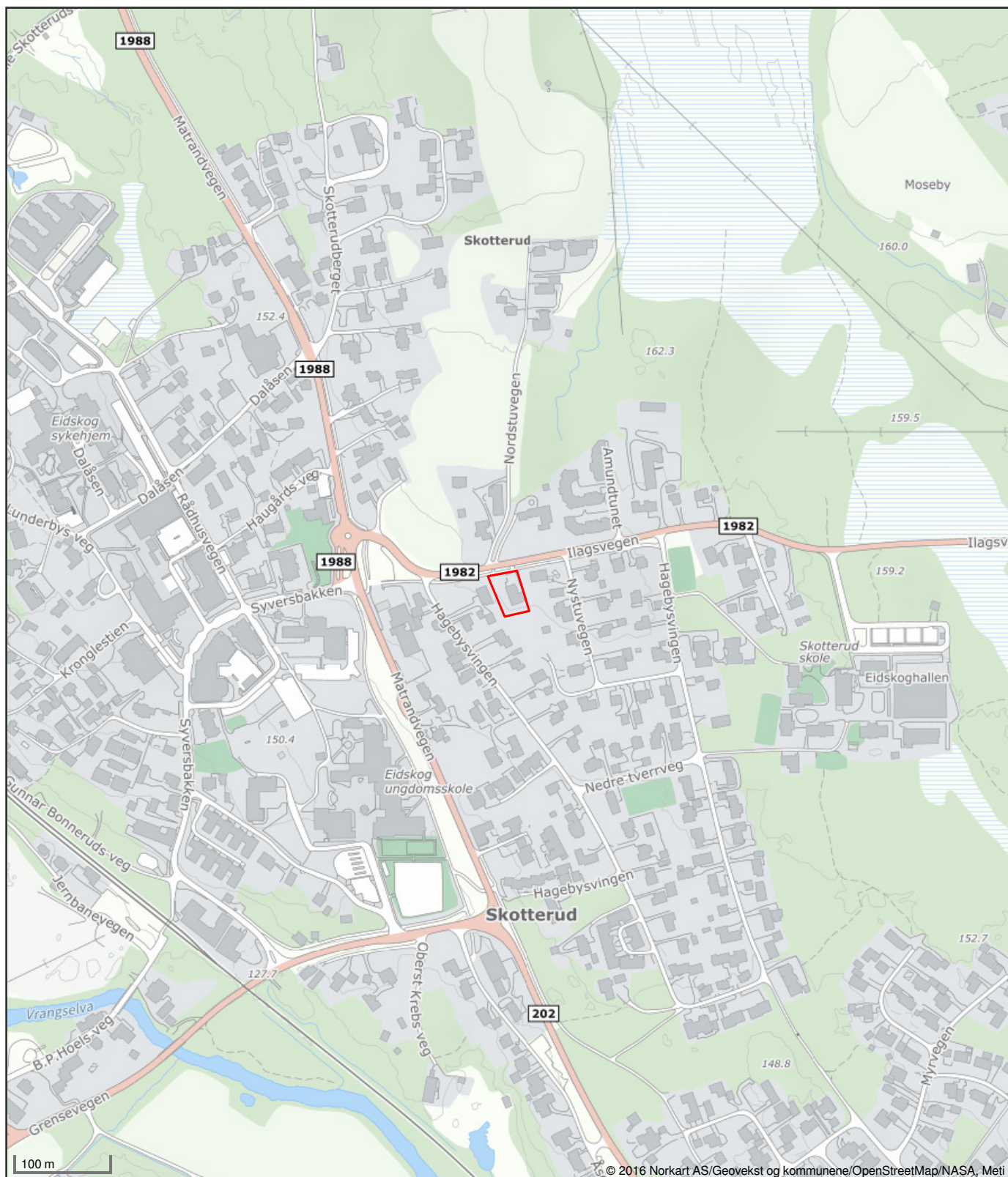
		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%







Oversiktskart for eiendom 3416 - 53/236//



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.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ilagsvegen 3
2230 SKOTTERUD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nicolai Bratås

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre