



Velkommen til

Finnsrudhaugvegen 71,
2240 Magnor

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Finnsrudhaugvegen 71,
2240 Magnor

Sjarmerende småbruk i rolige, landlige omgivelser | Stor tomt på 89,7 daa med låve og uthus | Oppgradert kjøkken og bad

Velkommen til Finnsrudhaugvegen 71! Et sjarmerende småbruk med et tradisjonelt våningshus, stor låve og flere uthus, beliggende landlig og usjenert i Eidskog.

Eiendommen strekker seg over nærmere 90 mål og gir rikelig med plass for dyrehold eller dyrking. Våningshuset er jevnlig vedlikeholdt og har en koselig atmosfære med originale tregulv og flere vedovner. Her bor du med skogen som nærmeste nabo og fine turmuligheter rett utenfor døren.

Verdt å merke seg:

Tomt på ca. 89,7 daa

Våningshus over to plan med tre soverom

Kjøkken pusset opp i 2024 med vedfyrte komfyr

Stor låve med garasje og god lagringsplass

Flere uthus for lagring og hobby

Privat borebrønn fra 2020

Velkommen til visning på denne utrolig hyggelige eiendommen!



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



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

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	1 950 000
<u>Omkostninger</u>	kr	49 840
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	1 999 840

<u>BRA Total/BRA-i</u>	350/109 m ²
<u>Antall soverom</u>	3
<u>Eiendomstype</u>	Småbruk
<u>Eierform</u>	Eiet
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	1939
<u>Energikarakter</u>	Ikke angitt



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Finnsrudhaugvegen 71, 2240 MAGNOR

Registerbetegnelse

Gnr. 73, bnr. 27, ideell andel 1/1
i Eidskog kommune.

Adkomst

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

Beliggenhet

Småbruket ligger usjenert og landlig til på Finsrud i Eidskog kommune. Eiendommen er plassert i et østvendt, hellende terreng med omkringliggende skog og åpne landbruksområder, og tomten grenser direkte mot Billaelva i nordøst. Nærområdet byr på fine muligheter for friluftsliv gjennom alle årstider, med varierte turstier, fiskevann og gode jaktområder i de store skogstraktene rett utenfor døren. Til eiendommen hører det også beite-, torv-, ved-, fiske- og jaktrettigheter via Eidskog kommuneskoger.

For hverdagens gjøremål og servicetilbud er det en kjøretur på omtrent 13 kilometer inn til kommunesenteret Skotterud. Skotterud fungerer som kommunens administrative kjerne og har et godt utvalg av fasiliteter, inkludert Kiwi med PostNord, kafé og andre servicetilbud. For barnefamilier finnes Skotterud skole for 1. til 7. trinn, Eidskog ungdomsskole for 8. til 10. trinn og Skotterudløkka barnehage. Tettstedet Magnor ligger likeledes en kort biltur unna og tilbyr Magnor barnehage, Magnor skole og Kiwi Magnor. Fritids- og idrettstilbudene i kommunen dekkes godt med aktivitetshallen Eidskoghallen, Magnor ballbane og treningssenteret EidskogAktiv på Magnor, i tillegg til kjente attraksjoner som Magnor Glassverk. For kollektivreisende ligger nærmeste bussholdeplass på Finnsrud omtrent 700 meter unna, en kort gåtur fra tunet, med bussforbindelser via linje 730 og 744.

Beliggenheten gir også svært enkel tilgang til Sverige og grensehandel. Det er omtrent 16 kilometer med bil over til Charlottenberg, hvor det finnes flere store handlesentre med et bredt utvalg av forretninger, spesialbutikker og servicetilbud. Fra Charlottenberg stasjon går det dessuten faste togforbindelser videre på jernbanenettet. Eiendommen på Finsrud kombinerer fredelige og usjenerte omgivelser midt i naturen med overkommelig kjøreavstand til både Skotterud, Magnor og svenskegrensen.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Bebyggelsen

Eiendomstype

Småbruk

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA - e: 241 m²

BRA totalt: 350 m²

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 0 m² Trapperom og fire grovkjellerrom

1. etasje

BRA-i: 71 m² Entré, bad, trapperom kjeller, kjøkken, to-delt stue, soverom og trapperom

2. etasje

BRA-i: 38 m² Trapperom, tre soverom og to kott

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 162 28 m² Murt dyredel, fem tidligere høygulv (lagt tregulv over to av dem idag) og to lagringsrom Garasje

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 m² Tre boder

Hundehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Hundehus

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Ikke målbare arealer

48 m² i kjeller.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Våningshus:

Deler av areal under skrå himling 2.etg., kott og integrerte skap i knevegger er ikke måleverdig pga. lav takhøyde iht. NS3940.

Kjeller har ikke måleverdig takhøyde på ca. 1,85m og er ikke medtatt iht. NS3940. Kjellerareal er ca. 48m² ink. trapperom.

Et kott samt plassbygget garderobe 2.etg. er ikke måleverdig pga. lav høyde.

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

2.etg. har en noe kompleks utforming og mindre avik i areal kan forekomme.

Låve:

Lagring i 2.etg. fra låvebru i tillegg med delvise gulv- ikke ferdigstillt over hele, men ca 125m² mulig å lagre på idag.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

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

Antall bad

1

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 19.08.2026.

Bygning:

Våningshus fra 1939. Boligen er fundamentert med støpte fundamenter/kjellergulv og vegger i sparesteinsbetong, med noe påmurt innvendig med tegl. Tilbygget har ringmur med kryperom. Hoveddelen av boligen har en veggkonstruksjon i plank, mens tilbygget antas å være i bindingsverk. Utvendig kledning er av tykk tømmermannspanel. Etasjeskillere er av trebjelkelag med bordgulv. Stubbloftskonstruksjon av bord mot kjeller, antatt isolert med datidens metoder som spon/leire. Kjelleren har gulv av betong og vegger av betong/mur. Det er mulig det er en krypkjeller under entré/bad, men det er ikke funnet luke for tilkomst. Byggegrunnen er ukjent.

Tak:

Taket er tekket med metallplater over opprinnelig stikketak, samt eldre papptekking fra 70-tallet på inngangspartiet. Inngangspartiet har nyere takplater fra 2024. Konstruksjonen er et plassbygget saltak med ark på den ene siden, med sperrekonstruksjon og hanebjelker. Himlingen er isolert med gammel fylling/spon og mineralull, men uisolert over trappegang.

Renner og nedløp er i metall, med nye lakkerte på hovedtaket fra 2025 og eldre på entréen. Det er takstige og heldekkende pipebeslag i lakkert metall.

Pipe/Ildsted:

Teglpipe med Jøtul vedovn i kjeller, stor Jøtul vedovn i stue, vedfyrte komfyr i kjøkken og en Jøtul vedovn i 2. etasje. Sotluke i kjeller.

Vinduer:

Boligen har originale sidehengslede dobbeltvinduer og terrassedører, samt koblete vinduer i tilbygg. To glass med ramme er skiftet til nytt i kjøkken og soverom. Det er enkelte isolerglass i kjeller og uisolerte, enkle vinduer/terrasedør i trapperom.

Dører:

Hovedytterdør fra 2025, fabrikk malt med 2-lags isolerglass. Ellers finerte dører i tilbygg, originale malte heltredører og hjemmelagde paneldører i kjeller.

Trapper/adkomst:

Malt betongtrapp med lakkert metallrekkverk til trapperom. Innvendig er det en malt svingtrapp med malte vanger, håndløper og tette opptrinn. Rekkverk av stående spiler på den ene siden. Det er ikke rekkverk rundt åpningen fra 2. etasje. Til kjelleren er det en enkel, plassbygget trapp med malte trinn og veggfestet håndløper.

Balkong/terrasse:

Entréterrasse på 4,4 m² fra 2025, bygget av impregnerert spaltegulv med rekkverk av stående spiler. Terrassen er fundamentert på trepåler over jordspyd. Tretrapp i tilsvarende stil fører ned til terreng. Rekkverket er 94 cm høyt på terrassedelen og ca. 85 cm i trappen.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannrør er av kobber, med noen nyere plastrør med varerør i påforingen for dusjen på badet. Det er påvist varmekabel på røret som går ut fra kjeller i trapperom og til badet som frostsikring. Avløpsrørene er hovedsakelig av plast, men ser ut til å gå over i eldre betong- eller teglrør i grunnen. Lufting via durgoventil. Avløp til bad er usynlig/nedstøpt. Varmtvannsbereder på 190 liter er plassert i kjeller.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ingen spesielle ventiler i boligrommene, noe som er vanlig for byggeåret. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet har naturlig ventilasjon via veggventil og tilluft under dør, samt åpningsvindu.

Tekniske detaljer:

Oppvarming via panelovner samt vedovner i 1. og 2. etasje. Vedovnen i kjelleren er opplyst å ikke være i bruk. Det er brannvarsler i hver etasje og et håndslukningsapparat.

Låve:

Uthus/låve fundamentert på støpte fundamenter/pilarer og murt dyredel med møkkakjeller. Tilbygget garasje er fundamentert på trepåler. Bygningen er oppført i en enkel bindingsverkskonstruksjon med utvendig malt låvepanel. Saltakkkonstruksjonen er tekket med bølgeblekk over opprinnelig stikketak. Innvendig er det betonggulv i de tidligere dyrerommene, ellers tregulv. Hovedsakelig åpne konstruksjoner. Låvebru med tredekke på øvre del.

Uthus:

Tradisjonelt bindingsverksuthus i enkelt bindingsverk på betongfundament. Pulttak tekket med bølgeblekkplater. Utvendig kledning av låvepanel.

Hundehus:

Isolert bindingsverk hundehus med utvendig kledning av lektepanel og pappshingel på taket. Fundamentert på stein. Vinduer med enkle glass.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsakelig skjult el-anlegg. Det foreligger samsvarserklæring fra 2020 for rehabilitering av sikringsskap og nye kurser, samt fra 2025 for lamper i kjøkken. Ellers ingen dokumentasjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Takteking | Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak. Det er påvist/opplyst lekkasje i entretilbygget hvor vann kommer inn over døråpning mellom entre/kjøkken ved spesielle værforhold. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Påviste svekkelser eller skader kan innebære akutt risiko for videre skadeutvikling. Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut. Stikketaket kan ikke ansees å være et fullverdig tett undertak i dag. Plater er kun skrudd over tidligere papp på entretilbygget, og det er opplyst om et problem med utetthet mot gavl på opprinnelig del. Det er opplyst å ha vært lekkasje i gradrenne over soverom, men at dette er utbedret med nytt gradrennebeslag. Takplater på hoveddel er eldre med noe lakkslitasje/falming.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist råte på vinduer, et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter, at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke, og tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Råteskader medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet, som kan føre til trekk, varmetap og fuktinntrengning. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftet ut. Det må påregnes at vinduer må skiftes ut både med tanke på tilstand og isolasjonsstandard. Kondensering kan skyldes begrenset ventilasjon eller luftlekkasjer og medfører skader som krever vedlikehold eller utskifting.

- Overflater - vegger og himlinger | Det er konstatert skader som følge av lekkasje/fukt. Skader fra vannlekkasjer fører til nedbrytning av materialer og dårlig innelima. Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt fjerne og erstatte skadet materiale. Det er skjolder i himlingspanel og fuktskader/delvis revet kledning i soverommet over etter en taklekkasje som er opplyst utbedret. Ved entré er det opplyst drypplekkasje ved spesielle værforhold, og det er synlig flass samt skjolder på takess i trapperommet. Det er også folder i takess i kjøkken som er oppskrudd etter en tidligere lekkasje.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk, og at noen fliser har bom (hulrom under). Manglende/ redusert fall til sluk gjør badet mindre funksjonelt og sikkert. Det må foretas utbedring av fallforhold, som i dette tilfellet vil si en ny oppbygning av gulvet. Bom bør overvåkes nøye. Det er hullyd/bom stedvis i en del av storformatflisene. Det er sprekk i en uthaket flis og misfarging i fuger. Slukristen ligger under og ikke jevnt med flisene, noe som er en ufagmessig løsning.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer, en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt ved sluk, eldre våtromsløsninger (før 2000) med usikker funksjon, og ingen synlige tegn til vanntett sjikt i våtsoner med kun malt plate. Usikker løsning rundt sluk gir økt risiko for lekkasje. Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen. Membranen kan ha redusert funksjon på grunn av alder, noe som øker risikoen for skjulte skader. Det bør vurderes tiltak for å sikre en tett løsning,

eventuelt full rehabilitering. Det er påvist utettheter under baderomsinnredning og mot dusj, samt en gammel sprekk i veggplaten. Det mangler sluk utenfor dusjsone.

- Innvendige avløpsrør | Det er påvist skader eller utettheter på avløp; overgangen mellom plast og utvendig betong- eller teglrør fra kjøkken er åpen i kjellergulvet. ABS plastrør er eldre enn 33 år og har usikker funksjon. Skadet del av avløpsrør må skiftes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak siden anlegget fungerer, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, det mangler forkantbeslag fra tak ned i renne, og renner og nedløp på entré/bad er eldet. I tillegg mangler snøfangere. Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning, montere forkantbeslag og skifte renner på entré/bad. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved pipegjennomføring, og det er begrenset/dårlig ventilering. Det må gjøres nærmere undersøkelser av fuktskjoldene. Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, men stikketaket har fungert som diffusjonsåpent. Man må være obs på dette ved eventuelt legging av nytt undertak. Taket har ikke annet undertak enn det originale stikketaket. Det er opplyst om tidligere lekkasjer som skal være utbedret. Med tanke på alder og utførelse er det påregnelig med utskiftning av taket på sikt.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, og det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Råteskader kan utvikle seg videre dersom tiltak ikke iverksettes. Råteskadet bordkledning bør skiftes ut. Uten tilstrekkelig lufting er det større risiko for fuktskader i vegg. Det er noe råte og endesprekk, mest i endeved på tilbygg ved entré/bad.

- Overflater - gulv | Det er påvist fuktskade og delvis noe opprevet gulvflate i minste soverom. Ny gulvflate må legges på minste soverom. Gulvbelegget er delvis revet og løsnet på soverommet over stuen hvor det har vært en taklekkasje som nå er opplyst utbedret. Det ble ikke funnet unormal fukt ved befaringen.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell større enn 15 mm og nivåforskjell mellom rommene større enn 25 mm. Det er målt svank og helninger i flere rom, blant annet i spisestue, soverom, kjøkken og hovedsoverom. Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen og kan påvirke funksjon og komfort.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Sotluken har defekt lås, ildfast stein/brannplater i vedovn er sprukne eller upassende, og avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er for liten. Sotluken bør skiftes eller utbedres. Skadet stein/brannplater bør skiftes. Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Vedovn i 2. etasje har for kort brannsikring plate under. Det er sprekker i brannmur ved vedovn i stue, og feiertilsyn fra 2025 bemerket "Tvilssom brannmur". Vedovnen i kjeller er rusten og ikke i bruk.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur. Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen. Det anbefales å avdekke årsak og iverksette tiltak som forbedret drenering eller fuktsikring. Det er påvist avskalling og saltutslag i kjellermur, og høye fuktverdier i vegg og mot gulv. Stubbloftet har stedvis fuktverdier i risikoområdet. Det er synlig tidligere fukt i form av råte i bunn av trappevanger og en dørterskel. Dreneringen er gammel eller fraværende, og

utbedring er påregnelig.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte dører må justeres. Noen eldre dører tar i karmen eller er litt skjeve. Kjellerdører går mindre godt. Det er et defekt håndtak på et soverom.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr. Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer. Det er opplyst at det har vært noen maur om sommeren. Ved kjøp var det også noe mus, men dette er ikke opplevd i senere år.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt eller godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Uten dokumentasjon er det økt risiko for skjulte fuktskader. Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport, noe som kan føre til kondens og skjulte fuktskader.

- Bad - Ventilasjon | Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende (ikke forsert avtrekk). Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft, noe som øker risikoen for dårlig inneklima og fuktskader. Det anbefales å utbedre avtrekkssystemet med etablering av vifte (forsert avtrekk).

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger. Det anbefales å følge med på tilstanden, og utskifting kan bli nødvendig. Det var litt kondensering på inntaksledningen for vann.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Dette er nokså normalt for tømmerhus, men dersom tettheten utbedres med moderne vinduer, bør det etableres ventiler.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring. Det er ikke sluk i kjellerrommet, men dette anses som lite kritisk da betongkjelleren tåler eventuelt vannsøl.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring er eldre enn 25 år og har usikker funksjon. Det mangler sannsynligvis utvendig fuktsikring av grunnmuren, og det er påvist forhøyet fuktnivå i kjelleren. Tilstanden bør overvåkes jevnlig. Tiltak for redrenering kan ikke utelukkes. Forhøyet fuktnivå kan føre til fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er noen mindre sprekker i muren på tilbygget, ellers mindre riss. Sprekker bør observeres for å se om de endrer seg, men tiltak vurderes ikke som nødvendig om de er stabile.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, noe som gir mulighet for vannansamlinger. Dårlig fall kan føre til økt risiko for fuktinntrenging i kjeller. Terrengjusteringer bør vurderes.

- Septiktank | Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre septiktanker har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak siden anlegget fungerer, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå.

Kommunen kan gi pålegg om utbedringer.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Kryp kjeller | Det er ikke adkomst til eventuell kryp kjeller, og den er ikke undersøkt. Kryp kjeller er en risikokonstruksjon utsatt for fukt- og råteskader. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Helse, miljø og sikkerhet

Det mangler snøfangere på taket, rekkverket på balkong/terrasse og utvendig trapp er for lavt, og åpninger i rekkverk er ikke i henhold til dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er for liten. Innvendig er rekkverkshøyder under dagens krav, åpninger mellom trinn er for store, håndløper mangler på vegg i trappeløp, og det mangler rekkverk på en innvendig trapp. Kjellertrappen har råte i nedre del. Det er ikke montert komfyrvakt. Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, og det er behov for kontroll av anlegget. Manglende snøfangere kan føre til ras. For lave rekkverk og feil åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko. Det anbefales radonmåling. For liten avstand til brennbart materiale utgjør brannfare. Mangler ved innvendige trapper reduserer sikkerheten. Råteskader i kjellertrapp bør utbedres. Manglende komfyrvakt øker brannrisikoen. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert fagperson på grunn av usikkerhet rundt utførte arbeider.

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

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

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

Parkering

Eiendommen har en tilbygget garasje ved låven, samt god parkeringsplass på gruset gårdsplass.

Adkomst skjer via privat gruset adkomstveg som benyttes sammen med en naboeiendom, med delte kostnader for felles del av veien.

Standard

Våningshuset fra 1939 er et småbruk fordelt over to etasjer med kjeller, og bærer tydelig preg av sin tid: originale tregulv, malte heltredører, trepanel på vegger og en teglpipe med vedovner i

flere rom. De siste årene er det gjort en rekke oppgraderinger, kjøkkenet ble pusset opp i 2024, badet delvis i 2022, ny hovedytterdør montert i 2025 og ny entreterrasse oppført samme år. Boligen har karakter og sjel, men kjøper bør være forberedt på at det gjenstår arbeid, særlig knyttet til vinduer, tak og bad, som alle har behov for oppgradering.

Ny terrasse fra 2025 i impregnert spaltegulv med rekkverk av stående spiler, fundamentert på trepåler. Trapp ned til terreng i tilsvarende stil. Herfra går man inn gjennom den nye fabrikkmalt ytterdøren med 2-lags isolerglass, montert i 2025.

Vinylbelegg på gulvet møter deg ved inngangen, med et mønstret flisdekor som gir et lunt preg. Veggene er kledd med trepanel og tapet. Herfra er det direkte adkomst til kjøkkenet og badet, og trappen til 2. etasje går fra gangen. Den originale malte heltredøren inn mot kjøkkenet er bevart. Knaggrekke for yttertøy.

Stuen er todelt og strekker seg over en god del av 1. etasje, med trepanel på veggene og panel i himlingen. De originale tregulvene er behandlet og lyse. I den ene delen av stuen står en stor Jøtul vedovn tilknyttet teglpipa, som gir rommet tyngde og varme. Vinduene er originale sidehengslede dobbeltvinduer som slipper inn godt lys. Plass til sofagruppe og spisebord i den todelte løsningen. Fra spisestuedelen er det utgang til entreterrassen.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2024 med vinkelinnredning og kjøkkenøy. Profilerte malte fronter og foliert skrog, benkeplate i tre med nedfelt dobbel rustfri kum og flisfelt over benk. Utstyrt med frittstående komfyr og frittstående kjøleskap. Ventilator i overskap med avtrekk ut. I tillegg er det installert en vedfyrt komfyr tilknyttet teglpipa. Kjøkkenet har flere vinduer som gir godt dagslys, og de originale sidehengslede dobbeltvinduer er bevart, med unntak av ett glass som er skiftet ut. Trepanel i himling.

Badet ligger i 1. etasje og ble delvis pusset opp i 2022. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vegger med malte plater og flis i dusjnischen. Takess himlingsplater i tak. Innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, skuffer og speil. Gulvstående toalett. Dusjhjørne med dusjvegger og dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon via veggventil og åpningsvindu. Badet har et oppgraderingsbehov.

Soverommet i 1. etasje har originalt tregulv og overflater med tapet og trepanel. Takess og panel i himlingen. Rommet har plass til dobbeltseng med nattbord. Oppusset i 2025 med ny tapet og malt tak og gulv.

Den malte svingtrappen med malte vanger og håndløper fører opp til 2. etasje. Trappen har tette opptrinn og rekkverk av stående spiler på én side. Trapperommet har uisolerte enkle vinduer. I toppen av trappen åpner det seg et lyst trapperom med et stort originalt vindu mot skogen.

Det er tre soverom i 2. etasje. Et soverom i 2. etasje med malt tynnpanel på vegger og behandlet originalt tregulv. Rommet ble tapetsert og fikk isolert gulv med nytt laminat i 2024. Plass til dobbeltseng.

Det andre soverommet har tilknytning til teglpipa og en Jøtul vedovn, noe som gir rommet en ekstra kvalitet i kalde måneder. Originalt tregulv. Plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Fra rommet er det utgang til en terrasse.

Det tredje rommet er noe mindre med belegg på gulv. Rommet mangler dagslysflate og rømningsvei i henhold til dagens krav og er ikke godkjent som soverom.

Kjelleren er ikke måleverdig med takhøyde på 1,85 m og benyttes til lagring. Fire grovkjellerrom med betong i gulv og vegger. Her er også en 190-liters varmtvannsbereder, trykktank og pumpe

fra den private borebrønnen etablert i 2020, samt en eldre Jøtul vedovn som ikke er i bruk. Kjelleren har indikasjoner på fuktgjennomtrenging og vedlikeholdsbehov.

Overflater:

Gulv: I hovedsak behandlede originale tregulv. Ubehandlet bordgulv i kott i 2. etasje. Et soverom med eldre belegg. Nyere vinylbelegg i entré. Nyere laminat i et soverom i 2. etasje. Flislagt gulv på bad.

Vegger: Overflatebehandlet med tapet og trepanel. Malt tynnpanel i et soverom. Flis i dusjnische og malte plater på bad.

Himling: Takess himlingsplater, tre- og MDF-panel.

Lagring:

I 2. etasje er det to kott samt plassbygget garderobe i knevegg. Kjelleren inneholder fire grovkjellerrom med gulvareal på 48 m², men takhøyden er ikke måleverdig (1,85 m).

På eiendommen finnes følgende sekundærbygg med lagringsmuligheter: Låve fra 1940 med totalt 188 m² i 1. etasje, bestående av murt dyredel, fem tidligere høygulv, to lagringsrom og tilbygget garasje på 26 m². I 2. etasje er det lagring fra låvebru med delvis gulv på 125 m² lagringsareal. Uthus på 48 m² inndelt i tre boder for oppbevaring av materialer og ved.

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

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

Innhold

Småbruk med våningshus oppført over to etasjer i tillegg til kjeller, som består av følgende rom:

1. etasje: Entré, kjøkken, 2-delt stue, soverom og bad.

2. etasje: Tre soverom og to kott.

Kjeller: Fire grovkjellerrom.

Våningshuset har en entreterrasse på 4,4 m².

På eiendommen finnes følgende sekundærbygg:

Låve på 188 m² med murt dyredel, fem tidligere høygulv, to lagringsrom og garasje på 26 m², samt lagring i 2. etasje fra låvebru med delvis gulv på 125 m².

Uthus på 48 m² bestående av tre boder.

Hundehus på 3 m².

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

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

godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m.

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

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

Byggeår

1939

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:

- Tak utbedret og nye lakkerte takrenner og nedløp montert på hovedtaket, utført av tømrer Kim Fjeldbu
- Hovedytterdør skiftet til fabrikk malt dør med 2-lags isolerglass, utført av RA Bygg
- Ny entreterrasse på 4,4 m² oppført med tilhørende trapp til terreng, utført av RA Bygg
- Montering av lamper på kjøkken

2024:

- Kjøkken modernisert med ny vinkelinnredning, kjøkkenøy, profilerte malte fronter og integrerte løsninger
- Inngangsparti teknet om med nye takplater
- Skiftet to vindusglass på kjøkken og soverom på grunn av råte påvist i tilstandsrapporten

2023:

- Byttet termostat til gulvvarme på badet

2022:

- Bad delvis oppusset med flislagt gulv, ny dusjnische og ny innredning

2020:

- Sikringsskap oppgradert med automatsikringer og nye kurser, samt oppdeling av kurser i første etasje, utført av Rønning Installasjon AS
- Etablert privat borebrønn

Ukjent årstall:

- Utbedret lekkasje i gradrenne over soverom med nytt gradrennebeslag
- Ny vinyl lagt i entré og ny laminat lagt på ett soverom

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2025:

- Pusset opp soverom i første etasje med overflatebehandling og maling
- Montert utekran på baksiden av huset

2024:

- Gravearbeider og ny veitromme lagt i fellesvei og på privat vei, utført av gravefirma Tore Øystein Fløytmoen
- Pusset opp soverom i andre etasje med isolering av gulv og ny klikklaminat

2021:

- Snekret hønehus i fjøset på låven

2020:

- Installert ny trykktank, pumpe og varmtvannsbereder i kjelleren, utført av Rørlegger Kjell Trandem AS

- Pusset opp stuen med ny panel, overflatesparkling og maling

Bebyggelse

Eiendommen består av våningshus, låve, uthus og hundehus.

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 89765.3 m²

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt. Eiendommen er et småbruk med usjenert og landlig beliggenhet på Finsrud i Eidskog kommune. Tomten består av fulldyrket jord, produktiv skog og annet markslag. Terrenget er østvendt og hellende, og eiendommen grenser mot Billaelva i nordøst. Hagen er opparbeidet med gressplen, prydbusker, frukt- og bærtrær, samt et drivhus. Gårdsplassen er gruset.

Eiendommen har en privat adkomstvei som benyttes sammen med en naboeiendom, og kostnader for vedlikehold av felles del av veien deles. Det er tinglyst veirett over gnr. 73, bnr. 6. Det er også tinglyst rett til felles hamnerett, avfall til gjerde og ved, torvmyr, samt jakt- og fiskerett på Eidskog kommuneskogers eiendom (gnr. 73, bnr. 1). En håndskrevet tilføyelse på dokumentet angir at disse rettighetene gjelder for 10 år fra 2003.

Tomtens grenser er ikke nøyaktig oppmålt og har varierende nøyaktighet. Den østlige grensen følger en hjelpelinje langs vannkanten, og deler av grensen mot nordvest følger veikanten. Arealet er hentet fra matrikkelen. Det faktiske arealet kan avvike, og det tas forbehold om endelig areal ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 1 950 000,-

Omkostninger Kr 49 840,-

Totalpris inkl. omk. Kr 1 999 840,-

Kjøpsomkostninger

Kr 1 950 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr 48 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)

Kr 49 840 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 67 740 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 5 044 pr 2025

Dette inkluderer renovasjon, feiing/tilsyn og slamtømming. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025:

- Renovasjon: kr 4 363,76
- Feiing: kr 680,00
- Eiendomsskatt: kr 1 540,00

Totalt: kr 6 583,76

Årsprognose for 2026 er kr 10 435,50. Beløpet inkluderer gebyr for tømming av septiktank, som faktureres annethvert år. Dette gebyret ble ikke fakturert i 2025, noe som forklarer variasjonen mellom årene.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Den har privat septikanlegg.

Eiendomsskatt

Kr 1 540 pr 2025

I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 134 377 for år 2024

Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen

Eierform

Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Boligen er oppført ca. 1939, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Kommunen opplyser at det ikke finnes byggetegninger for eiendommen i deres arkiver. Både våningshuset og låven er tilbygget i ettertid, men byggeår for disse tilbygningene er ikke kjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat, gruset vei som benyttes sammen med en naboeiendom. Det deles kostnader for felles del av veien. Vannforsyning er fra privat borebrønn fra 2020. Eiendommen har privat avløpsanlegg med septiktank (slamavskiller). Det er kommunal tømmeordning som utføres av GIVAS IKS annethvert år.

Adkomst til offentlig vei er over eiendommen(e) gnr.73, bnr. 6. Veirett til eiendommen er tinglyst den 17.02.2003. Det må påregnes å betale kostnader til veivedlikehold og snøbrøyting.

Vannkvalitet og eventuell vannpumpe er ikke kontrollert og det kan være begrenset kapasitet.

Reguleringsplan

Eiendommen er ikke omfattet av en reguleringsplan, men berøres av Kommuneplanens arealdel 2025-2033 (plan-ID 201501), vedtatt 25.09.2025. I planen er hele eiendommen på 89 765 m² avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF).

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser (§ 1.11) gjelder et byggeforbud langs vassdrag. I områder inntil 100 meter fra Skjervangen, 50 meter fra hovedvassdrag og 30 meter fra øvrige vann og vassdrag er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak. Videre, i henhold til § 1.13, skal det langs bredden av vassdrag opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 6 meter på hver side, hvor snauhogst ikke er tillatt.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom, ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Gjentaksintervallet for flom på eiendommen er vurdert til 'Nesten aldri'. Et aktsomhetsområde for flom er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt, og sier ikke noe om sannsynlighet for flom.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder.

Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivarettatt iht. Byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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

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

Radonmåling

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

Boplikt

Nei

Driveplikt

Nei

Konsesjon

Nei

Informasjon om Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

Odel

Nei

Heftelser

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

1995/1785-1/13 31.03.1995 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelse om radio/TV anlegg

Avtalen gir Televerket (nå Telenor) rett til å føre frem lavspentlinje for elektrisk kraft til et radioanlegg på eiendommen. Avtalen gir også rett til ferdsel og transport til anlegget over eiendommen. Avtalen er uoppsigelig fra grunneiers side.

Eiendommens rettigheter:

2003/838-1/13 17.02.2003 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3416 GNR: 73 BNR: 6

Med flere bestemmelser

Eiendommen har veirett over gnr. 73, bnr. 6. Eier av gnr. 73, bnr. 27 er forpliktet til å delta i vedlikeholdet av veien.

2003/1727-1/13 31.03.2003 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 3416 GNR: 73 BNR: 1

Bestemmelse om beiterett

Bestemmelse om brensel

Bestemmelse om fiskerett

Bestemmelse om torvrettigheter

Bestemmelse om jaktrett gjelder for 10 år.

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Eiendommen har felles hamnerett (beiterett), samt rett til avfall til gjerde og ved til eget bruk på Eidskog kommuneskogers eiendom (gnr. 73, bnr. 1). Rettigheten omfatter også rett til torvmyr, jakt og fiske. Jaktretten var begrenset til 10 år.

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Oppvarming skjer via panelovner og elektriske varmekabler i baderomsgulv. Det er i tillegg vedfyring med en stor Jøtul-vedovn i stuen, vedfyrt komfyr på kjøkkenet og en Jøtul-vedovn i andre etasje. En eldre Jøtul-vedovn i kjelleren er opplyst å ikke

være i bruk.

Det foreligger registrerte avvik og anmerkninger fra feiertilsyn. Det er registrert tvilsom brannmur ved vedovnen i stuen, dårlig sotluke i røykløpet, samt løs takstige som henger over mønet.

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

Strømforbruk

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

Energikarakter

Ikke angitt .

Utleie

Adgang til utleie

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

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Melbye Bygg og Takst
oskarmelbye@live.no
481 73 839

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 19.08.2026

Innbo og løsøre

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

Spesielt ift. Løsøre:

Dette følger med:

Trappoppgang: medesinskap/førstehjelp, innenvinduer til alle rom nede, veggshylle oppe i gangen, "gardinstang", taklamper.

Blå soverom i 2 etg: hjørneskap, byrå, fryseboks, gardinstang.

Kott: innenvinduer, kiste.

~Følger IKKE med~

Hall: byrå, speil.

Bad: vaskemasking, tørketrommel.

Kjøkken: komfyr, kjøleskap, klokke.

Kammerset: garderobeskap, byrå, seng taklampe, senglamper festet til vegg, speil, vegghyller.

Stua: alt av møbler, speil, tallerkenhylle, taklamper, tv og tvfeste.

Trappoppgang: støvsuger, tavler, blå kiste.

Oppusset soverom i 2 etg: alt av møbler, senglamper festet til vegg.

Ekstra som IKKE følger med:

Generellt pynt, tavler.

Slangetrommel fra gardena festet på vegg ved utekran.

Eldre tretunne med blomster forann trapp ute.

Alt på trappen.

Melkespann og zinkbøtter ute i hagen.

Traktor og redskap til traktor.

Gressklipper

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Vennetjeneste av fagutdannet tømrer og rørlegger i 2022. Pusset opp dusjhjørnet. Tatt opp veggen og isolert, tettet alt på nytt. Lagt fliser på gulv og skiftet servant. Veggene er malt.

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

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Dusjen er nyoppusset. Det vil si ny isolering, membran og rør i veggen.

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

Ja.

Det har vært lekkasje i vegg/tak i stua nede. Det er nå tett. Fagutdannet tømrer tettet taket i 2025. Taket i tilbygg har hatt problemer med kraftig regn. Noen dråper kommer inn i taket mellom utbygg og døren inn på kjøkkenet. Fagutdannet tømrer har vært her og sett på det og kommer tilbake for å ordne dette før salg!

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tømrer Kim Fjeldbu

Beskrivelse av arbeidet: Tømrer Kim Fjeldbu tettet taket i 2025. Gått over hele taket. Nye takrenner og utkast på hele det taket. Ikke over tilbygget. Ny plate over vindskiver.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: RA Bygg

Beskrivelse av arbeidet: RA Bygg har skiftet utgangsdør i tilbygget på huset.

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

Ja.

Vinduene er gamle og trenger å bli pusset opp eller skiftet. Noen ruter er sprukket men ellers hele. Innenvinduer finnes til alle vinduer i alle rom unntatt i gangen/trappen opp i 2. etasje.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Et vindu på kjøkkenet og et vindu på soverommet i 2. etasje er blitt skiftet ut av fagutdannet snekker.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: RA Bygg

Beskrivelse av arbeidet: RA Bygg har laget ny altan og trapp ved hovedinngangen. Opp til den nye inngangsdøren.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Brumunddal brønnboring

Beskrivelse av arbeidet: Brumunddal brønnboring boret etter nytt vann i berget bak huset.

Friskt og godt vann. Vanntest er tatt hos Kroksjøen Vannverk med meget bra resultat.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rørlegger Kjell Trandem AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Kjell Trandem AS har satt inn ny trykktank og pumpe fra den nye brønnen som ble boret inn i kjelleren. De installerte en helt ny varmtvannsbereder i kjelleren.

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

Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rønning Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Rønning elektriske har skiftet ut hele sikringsskapet fra propper til vippebrytere.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rønning Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Rønning elektriske har delt opp kurs i 1. etasje. Bad og gang går på egen kurs, kjøkken og stue går på egen kurs.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Vennetjeneste av fagutdannet elektriker som har byttet termostat til gulvvarmen på badet.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Tore Øystein Fløytmoen

Beskrivelse av arbeidet: Fagutdannet og driver gravefirma. Gravd og lagt ny veitromme i fellesvei ved brua og lagt ny veitromme på privatvei inn på gårdsplassen.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Vennetjeneste av fagutdannet rørlegger, installert utekran til hagen. Sitter på baksiden av huset på veggen og brukes til å vanne planter med.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp kjøkken selv i 2024. Montert ny kjøkkeninnredning. Vennetjeneste av fagutdannet rørlegger for å installere kjøkkenkran.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp soverom i 2. etasje. Tapetsert alle vegger. Malt mur. Isolert gulv og lagt klikkgulv.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp soverom i 1. etasje selv. Tapetsert vegger, malt tak og gulv. Malt vinduer.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp stua selv og med hjelp av vennetjeneste som er fagutdannet tømrer. Malt gulv og vinduer. Satt opp ny panel på vegger og malt veggene. Malt mur. Nye kontakter på vegg gjort av fagfolk fra Rønning Elektriske AS.

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Snekret hønehus i fjøset ute på låven. Utført av fagutdannet tømrer som vennetjeneste i 2021.

Eier

Eier

Karoline Annie Sofia Ekstrand

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

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

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

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

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,

herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsregler

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

Personopplysningsloven

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

Diverse

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

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

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

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

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

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

Hvitevarer

Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Overtakelse

Overtakelse

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

Visning

Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglervederlag og utlegg

Meglervederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 3,00 %

Tilstandsrapport fra kr 20 000

Kommunale opplysninger og kart fra kr 7 500

Oppgjørshonorar kr 9 900

Registersøk/screening kr 1950

Tilretteleggingsgebyr kr 19 900

Markedspakke kr 20 500

Honorar for visning/overtakelse kr 3 500

Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545

Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Oppslag grunnbok kr 612

Servitutter pr stk kr 260

Foto fra kr 4 450

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 89 662,-

Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 148.162, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strøabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Ole Kaldal v/Efkt

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

Finansiering

Finansiering og forsikring

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

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

EiendomsMeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

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

Megler

Oppdragsansvarlig

Lars Wang Spigseth

avdelingsleder/eiendomsmegler

Lars.Wang.Spigseth@em1ostlandet.no

Tlf: 417 66 127

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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





Entré med nyere vinylbelegg. Hovedytterdøren ble skiftet i 2025.



Fra gangen er det åpen siktlinje inn mot det landlige kjøkkenet.



Praktisk adkomst fra gangen til badet i første etasje.



Åpen løsning mellom stue og spisestue skaper en god romfølelse.



Spisestuen har behandlet, originalt tregulv, som er gjennomgående i store deler av etasjen.



Den todelte stuen gir fleksible møbleringsmuligheter, med god plass til en egen spisestuedel.



Våningshuset har en todelst stue med originalt tregulv og en stor Jøtul vedovn.



Stuen har panel på veggene og store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys.



En stor Jøtul vedovn er plassert sentralt i stuen.



I tillegg til frittstående komfyr, har kjøkkenet en sjarmerende, vedfyrt komfyr.



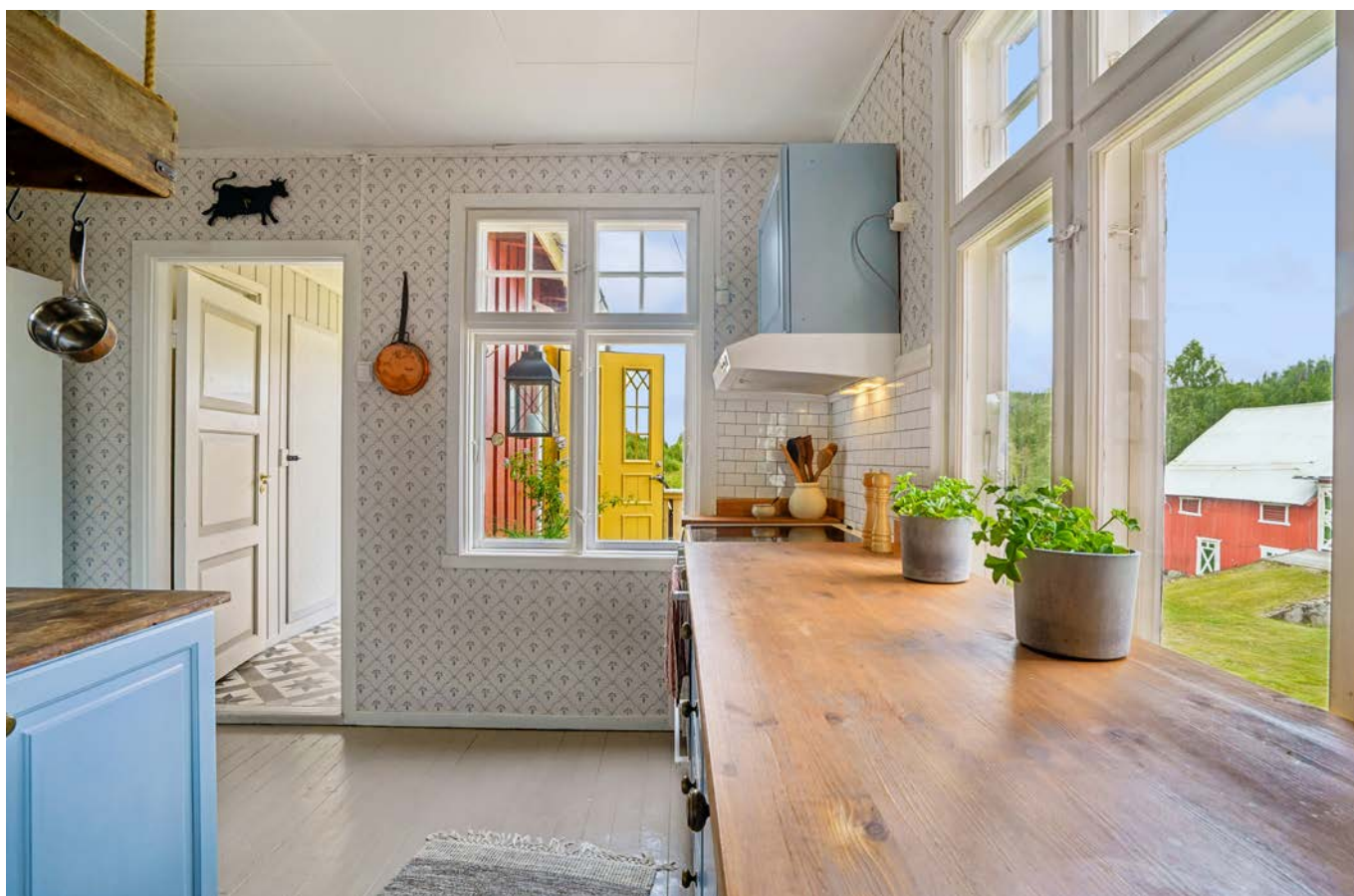
Rommet er innredet med en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra arbeids- og oppbevaringsplass.



Kjøkkenet ble oppusset i 2024 og har en vinkelinnredning med benkeplate i tre.



Kjøkkenventilator med avtrekk ut og flisfelt over benken.



Fra kjøkkenvinduet har du utsikt mot tunet og låven.



Badet ble delvis oppusset i 2022, med flislagt gulv, elektriske varmekabler og ny dusjnisje.



Soverom i første etasje med originalt tregulv og sjarmerende tapet.



Den malte svingtrappen leder opp til andre etasje.



Trapperommet i andre etasje har et stort vindu med utsikt over landskapet.



Soverom i andre etasje med behandlet originalt tregulv.



Romslig soverom med plass til dobbeltseng og møblement.



Innredet rom i andre etasje med egen Jøtul vedovn.



Kjelleren har betonggulv og et gulvareal på ca. 48 m² fordelt på fire rom, ideelt for lagring.



Ny entréterrass på 4,4 m² ble bygget i 2025.



Fra terrassen ved inngangen har man god oversikt over eiendommen.



Våningshuset fra 1939 har en klassisk tømmermannspanel og tak tekket med metallplater.



Utsikt mot låven og de omkringliggende jordene fra våningshuset.



Uteplass med rom for langbord og dyrkingskasser.



I hagen er det etablert en kjøkkenhage med drivhus og pallekarmer.



Eiendommen byr på rikelig med plass for hagebruk og utendørsaktiviteter.



Eiendommen har en stor, åpen gårds plass med god plass til parkering.



Tunet er romslig og gir en fin ramme rundt bygningene.



Praktisk uthus på 48 m², inndelt i tre boder for oppbevaring av materialer og ved.



Låven fra 1940 har et stort lagringspotensial med et bruksareal på 188 m².



På eiendommen finnes også et isolert hundehus på 3 m².



Det er etablert en netting hønsegård i tilknytning til låven.



Oversikt over tunet med våningshus, låve, uthus og hundehus.



Eiendommen sett fra innkjørselen, med god avstand til naboer.



Eiendommen ligger usjenert til, omgitt av skog og dyrket mark.

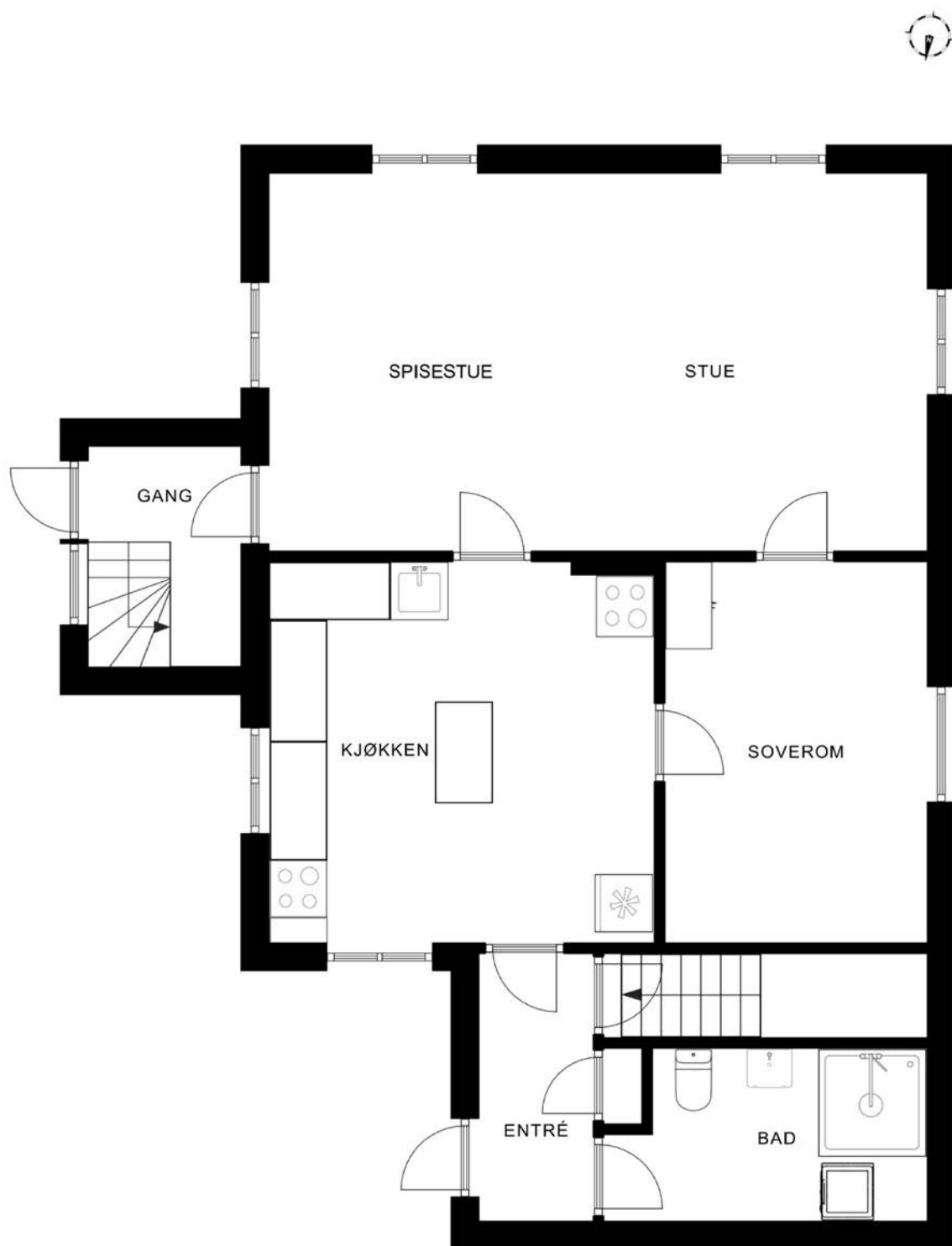


Småbruket strekker seg over nesten 90 dekar, med en blanding av plen, jorde og skog.



Velkommen til Finnsrudhaugvegen 71! Foto: Ole Kaldal v/Eft

Plantegning 1. etasje



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

EFXIT

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

Plantegning 2. etasje

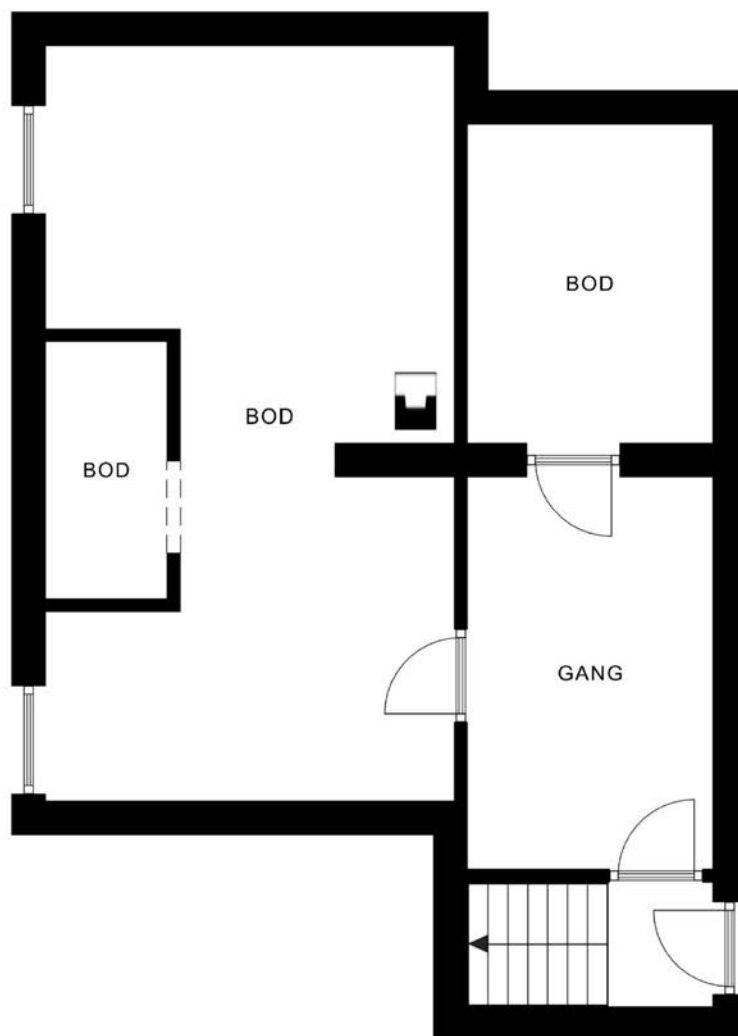


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning kjeller



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

EFXIT

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



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

EFXIT

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



Tilbehør og løsøre

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

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 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.
- 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 musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

FINNSRUDHAUGVEGEN 71

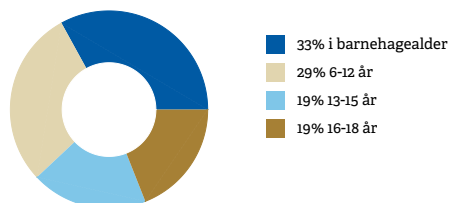
OFFENTLIG TRANSPORT

Finnsrud	8 min
Linje 730, 744	0.7 km
Charlottenberg station	22 min
Linje F1	22.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

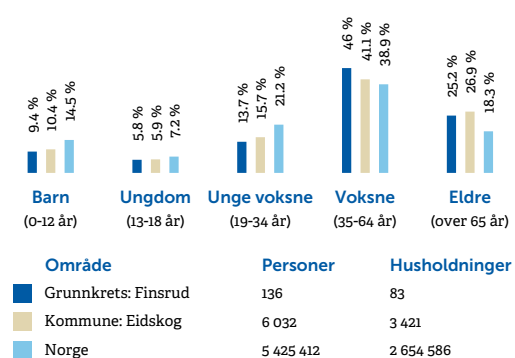
SKOLER

Skotterud skole (1-7 kl.)	12 min
207 elever, 14 klasser	13.1 km
Magnor skole (1-7 kl.)	14 min
103 elever, 7 klasser	12.8 km
Eidskog ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
172 elever, 8 klasser	13.7 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	40 min
90 elever, 3 klasser	40 km
Sentrum videregående skole	40 min
600 elever, 39 klasser	40.3 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Magnor barnehage (1-6 år)	12 min
45 barn	11.6 km
Skotterudløkka barnehage (1-5 år)	13 min
26 barn	13.4 km
Skotterudløkka barnehage 1	13 min

DAGLIGVARE

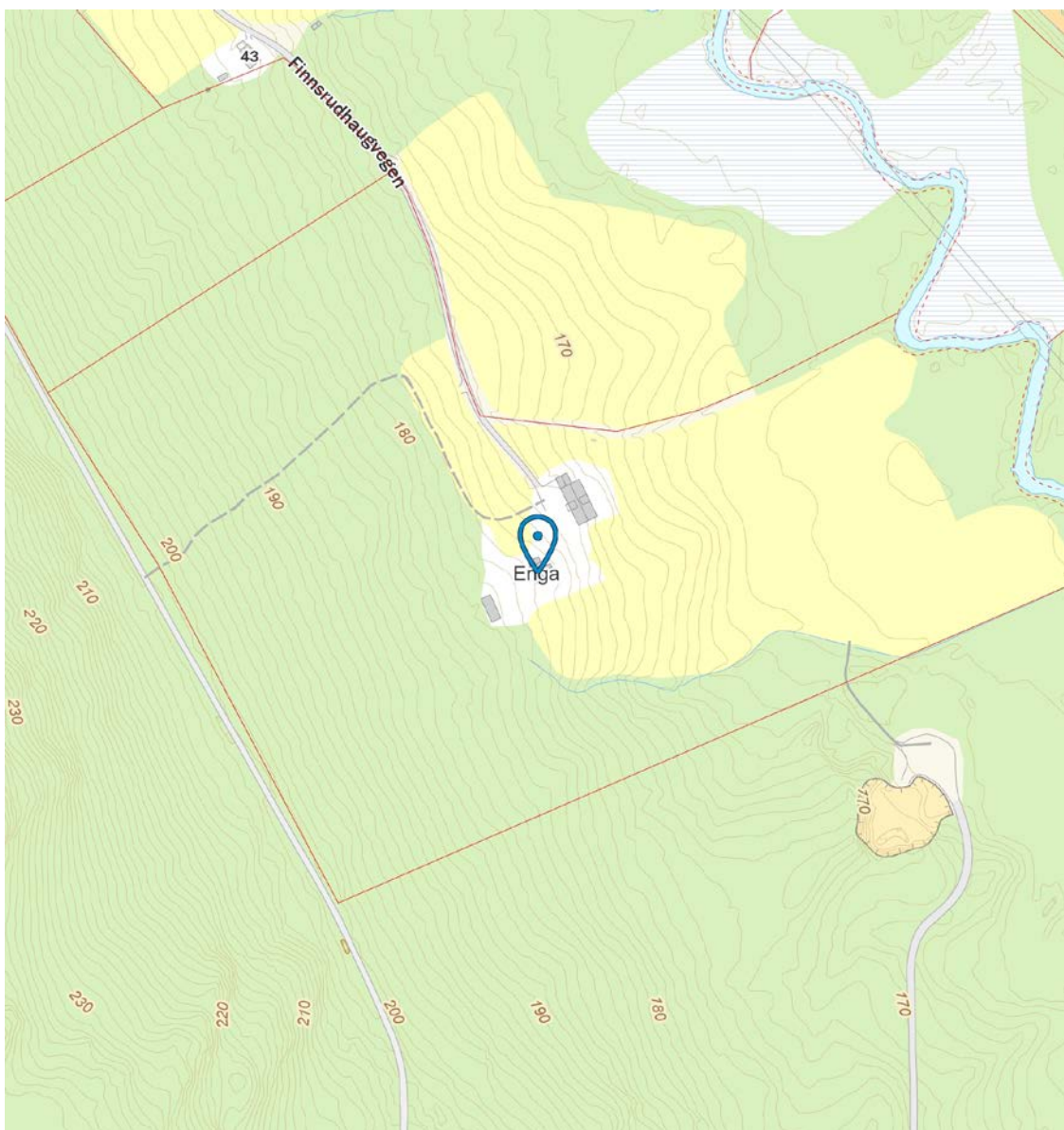
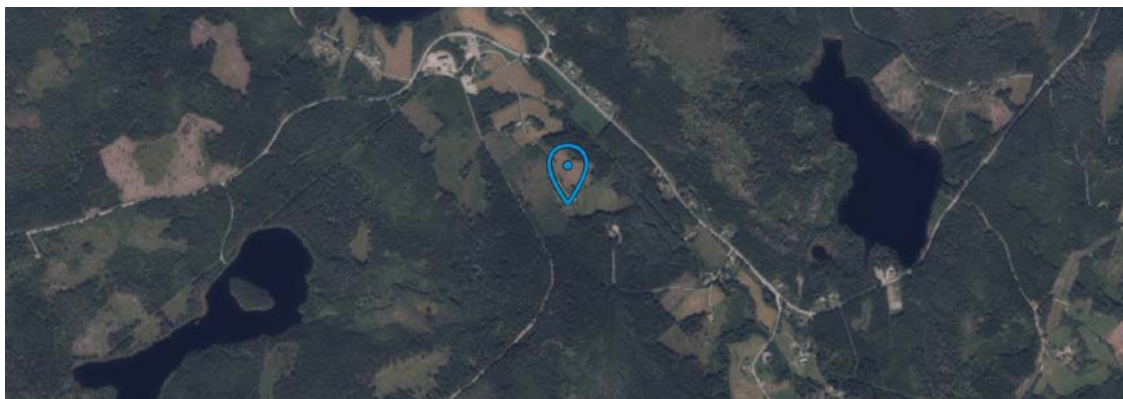
Kiwi Magnor	11 min
PostNord	11.1 km
Kiwi Skotterud	13 min
PostNord	13.7 km

SPORT

Eidskoghallen	11 min
Aktivitetshall	12.8 km
Magnor ballbane	13 min
Fotball	12.2 km
EidskogAktiv	13 min



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



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

Tilstandsrapport



Våningshus



Finnsrudhaugvegen 71 , 2240 MAGNOR



EIDSKOG kommune



gnr. 73, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 348 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 10.08.2026

Rapportdato: 19.08.2026

Oppdragsnr.: 13377-1955

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: UU6426

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst



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

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater over opprinnelig stikketak samt eldre papptekking fra 70-tallet på inngangspartiet. Inngangsparti har omteking av nyere takplater fra 2024. Renner og nedløp i metall. Nye lakkerte på hovedtaket 2025, eldre på entre. Takstige. Malte beslag på vinduer. Heldekkende pipebeslag i lakkert metall. Plassbygget saltak m/ark på ene siden sperrekonstruksjon m/hanebjelker. Himling er isolert med gammel fylling/spon og mineralull. Uisolert over trappegang. Gesimser og vindskier av tre. Hoved-del av boligen ser ut å ha en veggkonstruksjon i plank (sett fra loft) mens tilbygget antas være i bindingsverk og mulig noe isolasjon (ukjent). Utvendig kledning av tykk tømmermannspanel. Boligen har originale sidehengslende dobbeltvinduer (og terrassedører) samt kobla vindu i tilbygg. 2 glass m/ramme er skiftet til nytt i kjøkken og soverom. Enkelte isolerglass i kjeller. Uisolerte enkle vinduer/terrassedør i trapperom. Hovedytterdør fra 2025. Fabrikk malt med 2-lags isolerglass. Entreterrasse på 4,4m2 av impregneret spaltegulv og rekkverk av stående spiler fundamentert på trepåler over jordspyd fra 2025. Tretrapp i tilsvarende stil til terreng. Malt betongtrapp m/lakkert metall rekkverk til trapperom.

INNENDIG

[Gå til side](#)

I hovedsak behandlede originale tregulv (ubehandlet bordgulv i kott 2.etg.), et soverom m/eldre belegg, nyere vinylbelegg i entre og nyere laminat i et soverom. Veggene er overflatebehandlet med tapet og trepanel. Malt tynnpanel i et soverom. Himlingen har takess himlingsplate, tre- og MDF-panel. Teglpipen med jøtul vedovn i kjeller, stor jøtul vedovn i stue, vedfyrte komfyr i kjøkken og en jøtul vedovn i 2.etg. Sotluke i kjeller. Malt svingtrapp m/malte vanger og håndløper. Tette opptrinn. Rekkverk av stående spiler på ene siden. Enkel plassbygget trapp m/malte trinn og veggfestet håndløper til kjeller. Finerte dører i tilbygg. Originale malte heltredører. Hjemmelagde paneldører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Opprinnelig et eldre bad, men som delvis er oppusset 2022 med flislagt gulv, ny dusjnise og innredninger. Våtrommet har flis på vegg i dusjnise og ellers malte plater, samt takess himlingsplater på innvendig tak. Innredning med nedfelt servant, skuffer og speil. Gulvstående toalett. Dusjvegger/hjørne m/dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet oppusset 2024. Vinkel innredning m/kjøkkenøy. Profilerte malte fronter og foliert skrog. Tre benkeplate m/nedfelt dobbel rustfri kum. Flislagt over benk. Frittstående komfyr og kjøleskap samt ventilator i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Påvist innvendige kobberør. Det er påvist varmekabel på røret som går ut fra kjeller i trapperom og til badet (som frostsikring). Det er

ulike aldre på rør. Noen nyere plastrør m/varerør lagt i påforingen for dusj inv. I badet Det er i innvendig i huset påvist hovedsakelig plast avløpsdeler men ser ut å gå over i eldre betong eller teglør i grunn. Lufting via durgventil. Avløp til bad er usynlig/nedstøpt. Naturlig ventilasjon. I boligrommene ingen spesielle ventiler (vanlig for byggeår m/koblede vinduer og konstruksjon i plank). Oppvarming via panelovner samt 2 vedovner 1.etg og 1 vedovn 2.etg. (vedovn kjeller opplyst ikke ibruk). 190liter VV-bereder i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert med støpte fundamenter/kjellergulv og vegger i sparesteinsbetong. Noe påmurt innvendig med tegl. Ringmur m/kryperom på tilbygg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Låve

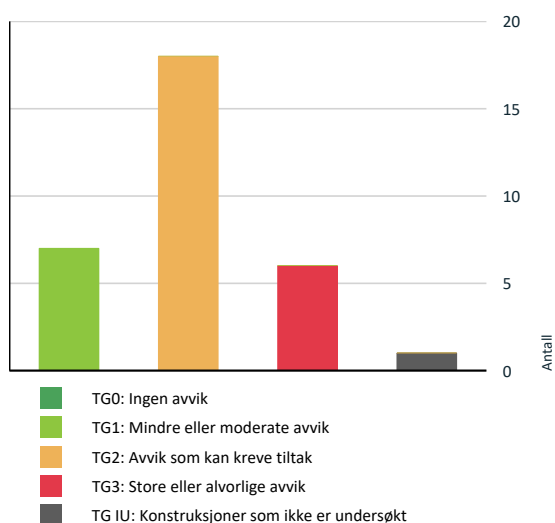
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

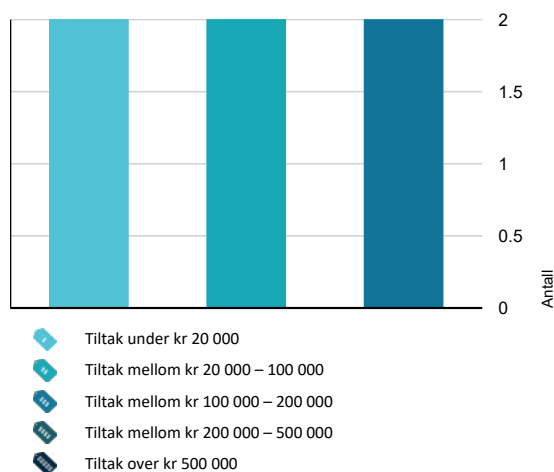
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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

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

! Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

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

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

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Kjellertrappen har råde i nedre del/vanger (et trinn er skiftet ut).

! Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelktroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1939

Anvendelse
Bolig

Standard
Eldre boligstandard.

Vedlikehold
Naturlig er en del elde, men også en del oppusset i senere år.

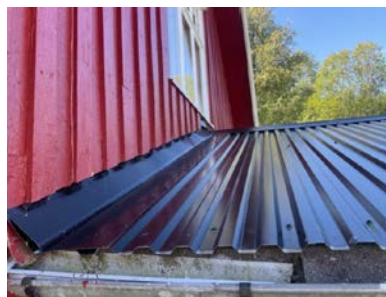
Kommentar

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Stikketaket kan ikke ansees være et fullverdig tett undertak idag, selv om det er vært fungerende i mange år.

Plater kun skrudd over tidligere papp på entretilbygg (ikke nytt undertak) og det er opplyst om et problem m/utetthet mot gavl på opprinnelig del ved spesielle værforhold, kraftig nedbør m/vind. Det er opplyst vært lekkasje i gradrenne over soverom, men at dette er utbedret m/nytt gradrennebeslag. Takplater på hoveddel er eldre med noe lakkslitasje/falming.

Estimat er satt for strakstiltak å utbedre lekkasjen, men da dette er ukjent årsak og skjult konstruksjon må estimatet ansees usikkert. (Å skifte undertak vil kreve ny taktekking som er mye mer omfattende/kostbart).

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er opplyst om inv. drypplekkasje ved spesielle værforhold i dette området (bør nødvendigvis ikke være samme sted utv.)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater over opprinnelig stikketak samt eldre papptekking fra 70-tallet på inngangspartiet. Inngangsparti har omteking av nyere takplater fra 2024. Besiktiget fra bakkenivå. 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:

- Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak. Det er påvist/opplyst lekkasje i entretilbygget hvor vann kommer inn over døråpning mellom entre/kjøkken ved spesielle værforhold (kraftig nedbør m/vind).
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Påviste svekkelser eller skader kan innebære akutt risiko for videre skadeutvikling.
- Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Utbedret lekkasje med nytt gradrennebeslag

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp i metall. Nye lakkerte på hovedtaket 2025, eldre på entre. Takstige. Malte beslag på vinduer. Heldekkende pipebeslag i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke forkantbeslag fra tak og ned i renne (var ikke takrenner tidligere)
- Renner og nedløp på entre/bad er eldet med litt deformasjon og rust.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Det anbefales å montere forkantbeslag for å skjerme takfot mot fuktbelastning.
- Renner på entre/bad bør skiftes for å sikre god fremtidig funksjon.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



Gamle slitte renner på entre/bad.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Plassbygget saltak m/ark på ene siden sperrekonstruksjon m/hanebjelker. Himling er isolert med gammel fylling/apon og mineralull. Uisolert over trappegang. Gesimser og vindskier av tre. Et kneloft var ikke tilgjengelig for inspeksjon- igjenbygget/ikke inspisert. Tilbygget har utilgjengelig loft - igjenbygget/ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved pipegjennomføring.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Ikke fuktig befaringsdagen, men bør undersøkes ved flere værforhold som regnvær.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Men stikketaket er vært fungerende/"diffusjonsåpent". Imidlertid må man være obs på dette når evt. nytt undertak legges (finnes diffusjonsåpne typer undertak).

Ikke ventilert og utført som "varmt loft". Denne type konstruksjon er imidlertid vanlig i denne tidsperioden.

Taket har ikke undertak med unntak av det originale stikketaket (som ikke kan ansees fullverdig tett undertak idag). Tidligere eier har opplyst at det har vært en lekkasje ifbm. grad/ark-utbygg, men at dette ble utbedret (synlig etterskrudde plater i himling på kjøkken), mens nåværende eier opplyser det er utbedret en lekkasje i gradrenne motsatt side.

Synlig at noen spik i takplater har gått opp fra bakkeplan.

Med tanke på alder og bemerkninger over samt utførelsen uten spesielt undertak er det påregnelig med en utskiftning av taket på sikt, men dette er vurdert under takteking.



Ingen spesiell ventilering, men undertaket av stikker har en form for "naturlig ventilering"



Synlig lyser ut ved pipe



En skjolde på takkonstruksjon ved pipe, men ikke målt høyt fuktinnhold

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hoved-del av boligen ser ut å ha en veggkonstruksjon i plank (sett fra loft) mens tilbygget antas være i bindingsverk og mulig noe isolasjon (ukjent). Utvendig kledning av tykk tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom vegg inn fra ikke tørke opp. Dette skaper større risiko for fuktskader i vegg enn ved en utlektet/ventilert kledning.

Det er litt råte og endesprekk (mest råteforekomst i endevend entre/bad-tilbygg).



1 TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har originale sidehengslede dobbeltvinduer (og terrassedører) samt kobla vindu i tilbygg. 2 glass m/ramme er skiftet til nytt i kjøkken og soverom pga. råte. Enkelte isolerglass i kjeller. Uisolerte enkle vinduer/terrassedør i trapperom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes at vinduer må skiftes ut både mtp. tilstand og mindre god isolasjonsstandard.

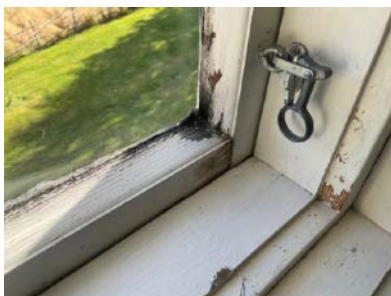
- Kondensering på glass kan skyldes begrenset ventilering mot glassene eller evt. luftlekkasjer i karm/ramme (f.eks. lite gode tettelisten). Dette medfører skjolder/malingsflass og fuktskader i treverk som krever vedlikehold evt. utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Tiltak er bedre ventilasjon av rommet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

Estimat er satt forsiktig, men er avhengig av individuelle krav/løsning. En del vinduer kan restaureres, men idag vil det være påregnelig å modernisere vinduene mtp. å utbedre isolasjons-standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør fra 2025. Fabrikkmalt med 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Entreterrasse på 4,4m² av impregneret spaltegulv og rekkverk av stående spiler fundamentert på trepåler over jordspyd fra 2025. Tretrapp i tilsvarende stil til terreng. 94cm rekkverk på terrassedel og ca 85cm i trapp (fra trappenese).

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Malt betongtrapp m/lakkert metall rekkverk til trapperom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan komme i klem.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Muren har litt avskalling/forvitring på rinde (stått trær inntill tidligere).



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

I hovedsak behandlede originale tregulv (ubehandlet bordgulv i kott 2.etg.), et soverom m/eldre belegg, nyere vinylbelegg i entre og nyere laminat i et soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskade og delvis noe opprevet gulvflate i minste soverom.

Konsekvens/tiltak

- Ny gulvflate må legges på minste soverom.

Det er delvis revet og løsnet/pløser i belegget på soverommet over stue hvor det er vært taklekkasje- opplyst i gradrennen som er utbedret. Fuktmålt i området befarer, men ikke funnet unormal fukt og rekvirert opplyser lekkasjen er utbedret.



Tilstandsrapport



TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er overflatebehandlet med tapet og trepanel. Malt tynnpanel i et soverom. Himlingen har takess himlingsplate, tre- og MDF-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er konstantere skader som følge av lekkasje/fukt.

Konsekvens/tiltak

- Skader fra vannlekkasjer fører til nedbrytning av materialer og dårlig inneklima.

- Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt fjerne og erstatte skadet materiale.

Det er skjolder i himlingspanel ved utgang til trapperommet i stue samt fuktskader/delvis revet kledning i soverommet over etter en taklekkasje- opplyst vært i gradrennen. Fuktmålt i området befaringen, men ikke funnet unormal fukt og rekvisit opplyser lekkasjen er utbedret. Ved entre er det opplyst drypplekkasje ved spesielle værforhold (sterk nedbør og vind) og det er synlig flass samt skjolder på takess trapperommet. Det er noe forhøyning ved fuktsøk i området, men ikke det var ikke nedbør befaring. Det er også folder i takess kjøkken som er oppskrudd etter en tidligere lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Soverom ved/under gradrennen som har hatt lekkasje.



Pågående lekkasje entre ved spesielle værforhold- synlig økning ved fuktmåling i området



Skjolder i himling trapperom innefor entre mot kjøkken.



Gammel skade i takess kjøkken- ikke funnet unormal fukt

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etsjeskillere av trebjelkelag m/bordgolv som var vanlige for byggeårene. Stubbloftskonstruksjon av bord mot kjeller og antatt isolert med datidens metoder (spon/leire etc.)

Kontrollmålt spisestue med i overkant 2cm svanking fra yttervegg til midten av rommet.

Kontrollmålt soverom 1.etg. med 2,5cm helning fra pipe og diagonalt over rommet (en del møblering).

Kontrollmålt kjøkken med helning i overkant 3cm fra ytterhjørne til døråpning mot spisestue.

Kontrollmålt hovedsoverom med 2,5-3cm helning fra pipe til vegg med vindu og godt merkbart lokalavvik (2cm mellom pipe og seng- avstand 1,4m).

Kontrollmålt gang som har ca 2 cm lokalavvik, men godt merkbare og synlige lokalavvik/trappinger.

Det er over 25mm høydeforskjell mellom trapperom og hovedsoverom samt trapperom og kott m/sikringsskap.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.



Radon

Beskrivelse

Bygning uten radonsperre og heller ikke utført radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tegpipe med jøtul vedovn i kjeller, stor jøtul vedovn i stue, vedfyrte komfyr i kjøkken og en jøtul vedovn i 2.etg. Sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Sotluke har defekt lås.
- Ildfast stein/brannplater inv. i vedovn er sprukne eller upassende.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Sotluke bør skiftes ut eller utbedres.
- Skadet eller upassende stein/brannplater i ildsteder bør skiftes ut.

- Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerm brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

- Større avstand til brennbart materiale må etableres.

Vedovnen i 2. etg. er påvist med kort bransikker plate under vedinnlegg - under 30cm (vanlig idag). Det er også noe under 30cm til treverk fra vedovnen 1.etg. Det er litt sprekker i brannmur ved vedovnen stue og dette er beskrevet fra feiertilsyn 2025- "Tvisom brannmur". Også litt sprekker i ildfast stein inv. i brennkammer vedkomfyr (noe ukjente avstandskrav for denne- nærmere brennbart enn 30cm, men ikke selve brennkammer).

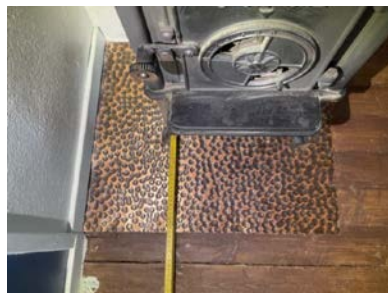
Brannplater i vedovnen er mangelfulle/korte/sprukne og de i 2.etg står løst inv. i ovnen.

Sotluken mangler lås og er også beskrevet fra feiertilsyn 2025 "Dårlig sotluke".

Vedovnen i kjeller er rusten hvor vedluke ikke gikk å lukke og er ikke i bruk/står foran fjerning eller utbering.



Upassende brannplater inv. vedovnen



For kort ildfast plate på gulv



Noe kort avstand til treverk fra vedovnen.

Tilstandsrapport



Defekt sotlukelås

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

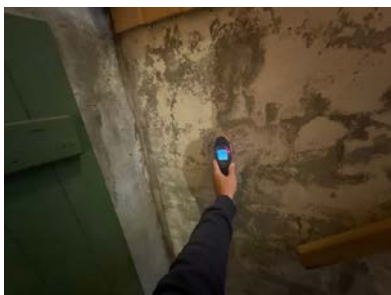
Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

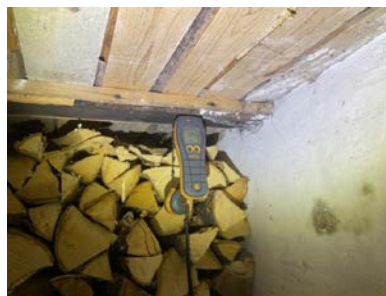
Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

Det er påvist avskalling og saltutslag i kjellermur mot terreng som symptom på fuktvandring i muren- spesielt en del i trapperom. Ved fuktsøk i muren er det variable/høye verdier i vegg og mot gulvet. Stubbloftet er stedvis med fuktverdier i «risikoområde». Det er synlig vært fuktig tidligere da det er råte i bunn trappevanger og en dørterskel. Dreneringen er gammel, evt. fraværende og om den finnes er forventet levetid oppnådd- utbedring påregnelig.



Trappenedgang med saltutslag/høye fuktsøk



Måling i stubbloft er ikke direkte fuktig, men noe høyt definert som "risikoområde" og bør følges med på



Råte i terskel tyder på at den har vært fuktbelastet tidligere

TG IU Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er mulig en krypkjeller under entre/bad, men ikke funnet ventiler i mur eller luke for tilkomst (kan også være ifyllt mur m/støpt plate)..

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til evt. krypkjeller og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. 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 en evt. krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

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



Innendige trapper

Beskrivelse

Malt svingtrapp m/malte vanger og håndløper. Tette opptrinn. Rekkverk av stående spiler på ene siden (80cm). Ikke rekkverk rundt åpning fra 2.etg. Enkel plassbygget trapp m/malte trinn og veggfestet håndløper til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Kjellertrappen har råde i nedre del/vanger (et trinn er skiftet ut).

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Skader rundt innfesting og trinn kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.
- Det anbefales å utbedre råteskader for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

Åpninger mellom trinn gjelder kun kjellertrapp.

Manglende rekkverk gjelder kun trapp mellom hovedplanene



Manglende rekkverk trappeåpning 2.etg.



Råteskadet nedre del kjellertrapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Finerte dører i tilbygg. Originale malte heltredører. Hjemmelagde paneldører i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Naturlig tar noen av de eldre dørene litt i karm eller er litt «vinne» slik at de er tyngre å lukke. Kjellerdører går mindre godt uten spesiell betydning da det ikke er oppholdsrom. Defekt håndtak på et soverom.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

Opplyst vært noen maur sommerstid. Var ved kjøp også noe mus, men ikke opplevd senere år etter oppussing samt at det har vært katt med hjemstед i huset.

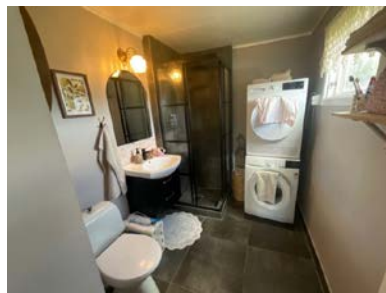
VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Opprinnelig et eldre bad, men som delvis er oppusset 2022 med flislagt gulv, ny dusjnisse og innredninger.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

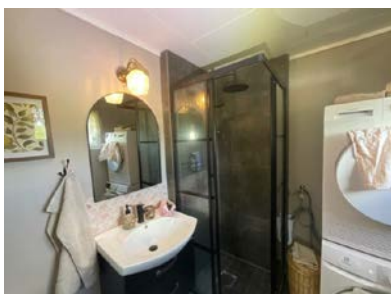
- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg i dusjnise og ellers malte plater, samt takeshimlingsplater på innvendig tak. Det er neppe tettesjikt i malte plater (som også er i våtsone), men dette er vurdert i punkt vanntett sjikt, membran og sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Høydeforskjell flis ved terskel til flis mot sluk er 25mm, men sluket er avgrenset med en 16cm oppkant rundt sluket slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusj ledes ikke til sluk. Heller ikke mulig å etablere drenshull da flisnivå inv. i forhøyningen er 1cm høyere enn fliser utenfor i resterende del av rommet. Storformatflisene utenfor har svakt fall på kun ca 5mm fra døren til opphøyningen (avstand 215cm). Fallet i dusjnise er godt (over 1:50).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold. Det vil si i dette tilfellet en ny oppbygning av gulvet.

- Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

Det er hull i bom/stedvis i en del av storformatflisene (ikke nødvendigvis hele). Det er sprekke i uthaket flis på vegg i hjørne mot garderobe. Litt salter/missfarge i fuger. Påpeker ufagmessig løsning ved at slukrist ligger under og ikke flush med flis.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt, men opplyst påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv hvor det er flis (mulig membranplater på vegg i dusj), samt eldre våtromsløsninger for vegg m/platekledning hvor synlig vanntett sjikt mangler. Sluk er av plast og er en eldre modell dypt ned i betonggulvet oppskjøttet/forhøyet med rør. Noen klemringløsning kan ikke synes, men den tidligere rammen for tidligere gulvflate er synlig under dagens slukrist som tyder på det kun er lagt en lag på lag løsning. Det synes litt membranrester på rørgjennomføringer som tyder på membran er smurt ved fliser, ellers er ikke tettesjikt synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt i våtsoner med kun malt plate.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport

Det er påvist utettheter ved rørgjennomføringer under baderomsinnredning og mot dusj, det er også en gammel oppsprekk i veggplate her. Det er ukjent om det er tettesjikt i malte plater (område 0,5m rundt servant og 1m ut fra dusj er også våtsone). Løsningen ved det gamle dyptliggende sluket kan ikke verifiseres, men ikke mulig det er lagt en mansjett fra nytt tettesjikt ned til sluket mtp. plasseringen av sluk og at den gamle rammen til slukrist ligger imellom. Det mangler sluk utenfor dusjsone som er avgrenset med oppkant på 16cm. Estimert er satt for å utbedre med et helhetlig nytt tettesjikt/membran i våtsoner samt etablere fall/sluk for hele rommet.

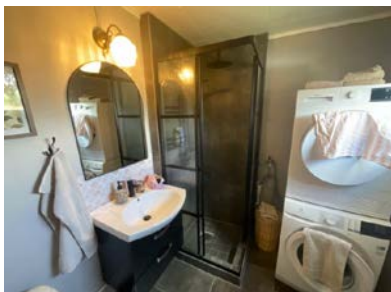
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sprekk i malt plate under servant.



Sluk dypt ned i gulvet/betongen. Tidligere slukrist-ramme synes under dagens slukrist.



Det er ikke påvist tettesjikt/membran på våtsoner med malt plate- 1m ut fra dusj og 0,5m rundt vaskekar

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, skuffer og speil. Gulvstående toalett. Dusjvegger/hjørne m/dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin. Nyere utstyr, men toalett og vaskemaskin eldre. Litt lakkavskalling på bunnventilen i servant.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via veggventil og tilluft under dør samt åpningsvindu.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende (ikke forsert avtrekk).

Konsekvens/tiltak

- Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for dårlig inneløst klima og fuktskader.
- Det anbefales å utbedre avtrekkssystemet med etablering av vifte (forisert avtrekk).

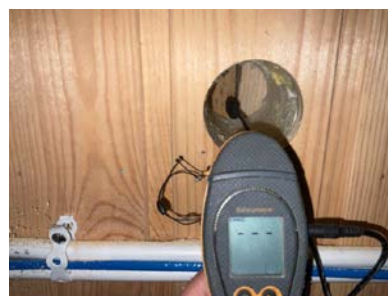
1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i trapperom mot dusjsone, med måleresultat 0.

Påpeker nedre del av vegg isolert skumisolering og derav kun mulig å fuktmåle i rupanel mot dusj (ikke svill).



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken oppusset 2024. Vinkel innredning m/kjøkkenøy. Profilerte malte fronter og foliert skrog. Tre benkeplate m/nedfelt dobbel rustfri kum. Flisfelt over benk. Frittstående komfyr og kjøleskap samt ventilator i overskap.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Komfyrkurs opplyst oppgradert og dette utløser krav om komfyrvakt. Det er ikke vannstoppventil, men her ser tidligere rørkurser ut å være benyttet. Naturlig noen bruksmerker (innredningen fremstår være bygget av gjenbrukte materialer/deler- ikke ny).



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Velfungerende, men se pkt. vedr. manglende ventiler/tilluft i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Påvist innvendige kobberrør. Det er påvist varmekabel på røret som går ut fra kjeller i trapperom og til badet (som frostsikring). Det er ulike aldre på rør. Noen nyere plastrør m/varerør lagt i påforingen for dusj inv. i badet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



Det var litt kondensering på inntaksledning vann.



TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er i innvendig i huset påvist hovedsakelig plast avløpsdeler men ser ut å gå over i eldre betong eller teglør i grunn. Lufting via durguventil. Avløp til bad er usynlig/nedstøpt uten inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Overgangen mellom plast til utv. betong- eller teglør fra kjøkken er uten skjøt/åpent i kjellergulvet.
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes for å sikre tett og funksjonell løsning.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

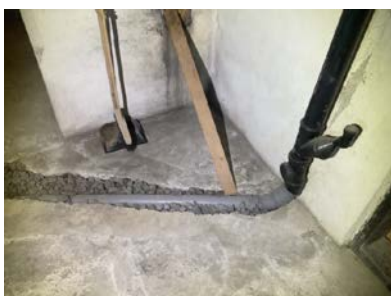
Estimat for lokal utbedring av utettheten ved overgang i gulv ved kjelleryttervegg. Utv. rør er ikke synlig/vurdert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Utetthet overgang utv. ledning



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. I boligrommene ingen spesielle ventiler (vanlig for byggeår m/koblede vinduer og konstruksjon i plank).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Dette er nokså normalt for tømmerhus, men utbedres tetthet med moderne vinduer etc. bør det etableres ventiler.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

190liter VV-bereder i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ikke sluk i kjeller-rommet. Imidlertid lite kritisk mtp. kjelleren i betong tåler evt. vannsøl fra bereder ved en evt. lekkasje.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap m/automatsikringer. Hovedsakelig skjult el-anlegg. Foreligger samsvarserklæring fra Rønning Installasjon AS 2020 for rehabilitering av sikringsskap, nye kurser mm. samt i 2025 for lamper i kjøkken (ligger i boligmappa). Ellers ingen dokumentasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiend. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektroaglig person.

- Det er opplyst termostatskifte bad er utført som venntjeneste uten samsvarserklæring.

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektroaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler i hver etasje og håndslukker 6kg/L som er under 10år påvist.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

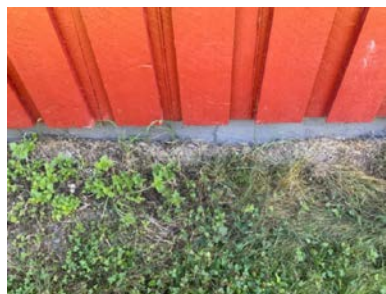
Drenering er gammel eller finnes ikke. Ikke synlige tegn til fuktsperre på mur. Taknedløp er ført med utkast direkte på terreng. Utifra alder er det neppe fuktsperre i gulvet eller på muren mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig innneklima over tid.



Ikke tegn til fuktsperre på mur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte fundamenter/kjellergulv og vegger i sparesteinsbetong. Noe påmurt innvendig med tegl. Ringmur m/kryperom på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser. Noen mindre sprekker i muren på tilbygg ellers mindre riss.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker bør observeres om endrer seg (kan indikere bevegelser), men tiltak vurderes ikke nødvendig om de er stabile uten endring.

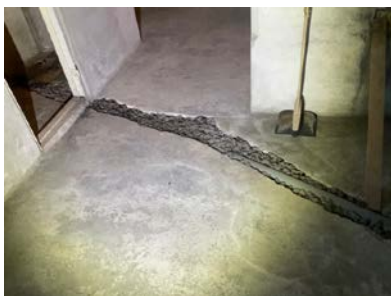


Sprekk



Riss

Tilstandsrapport



Ustøpt rørgate i kjellergulv

Terrengforhold

Beskrivelse

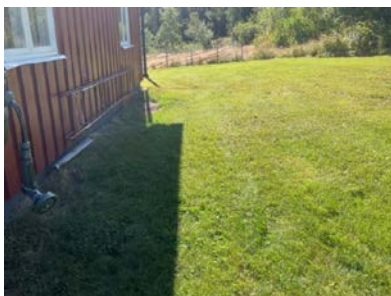
Hellende tomt, men fallet på bakside fremstår med noe fall ifra og sideveis fall (litt "renner" i plen).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging i kjeller.
- Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes



Fallforhold



Septiktank

Beskrivelse

Opplyst 3 betongkummer septiktak og 1 gråvannstank. Eldre rør utv. Påvist tegl eller betong i avløprt fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Kommunen fører tilsyn av private avløpsanlegg og kan gi pålegg om evt. utbedringer.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antenning. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Kjellertrappen har råde i nedre del/vanger (et trinn er skiftet ut).
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan komme i klem.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerm brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.
- Større avstand til brennbart materiale må etableres.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Skader rundt innfesting og trinn kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.
- Det anbefales å utbedre råtteskader for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Det er opplyst termostatskifte bad er utført som vennetjeneste uten samsvarserklæring.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

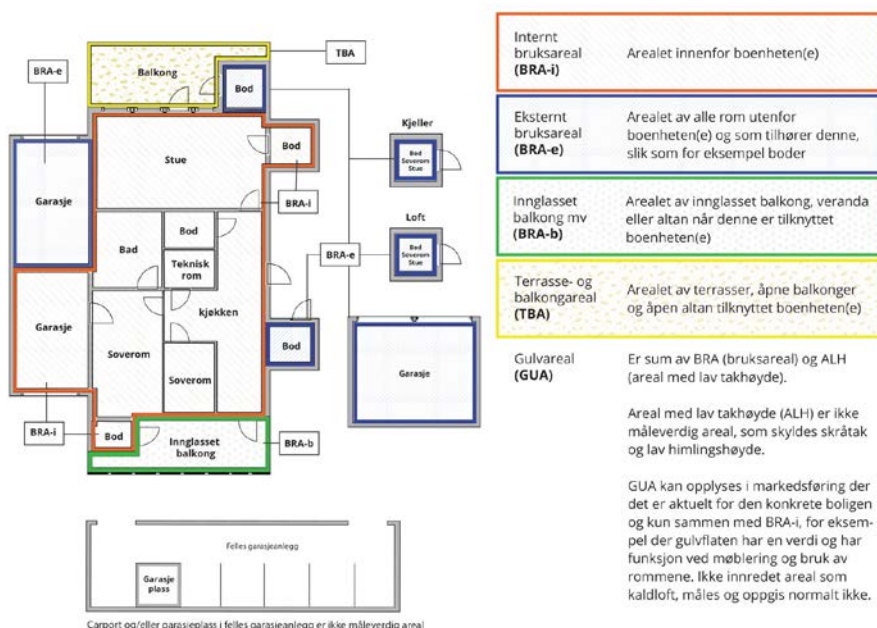
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	38			38			38
1. Etasje	71			71			71
Kjeller						48	48
SUM	109					48	157
SUM BRA	109						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, kott 2		
1. Etasje	Entré, bad, trapperom kjeller, kjøkken, 2-delt stue, soverom, trapperom		
Kjeller	Trapperom, grovkjeller-rom, grovkjeller-rom 2, grovkjeller-rom 3, grovkjeller-rom 4		

Kommentar

Deler av areal under skrå himling 2.etg., kott og integrerte skap i knevegger er ikke måleverdig pga. lav takhøyde iht. NS3940.

Kjeller har ikke måleverdig takhøyde på ca. 1,85m og er ikke medtatt iht. NS3940. Kjellerareal er ca. 48m² ink. trapperom.

Et kott samt plassbygget garderobe 2.etg. er ikke måleverdig pga. lav høyde.

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

2.etg. har en noe kompleks utforming og mindre avik i areal kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: RA bygg skiftet inngangsdør 2025, Tømrer Kim Fjeldbu utbedret tak og monterte takrenner og nedløp 2025. Ellers en del egeninnsats og venntjenester utført under oppussing, se egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?



Ja



Nei

Kommentar: Ikke dagslysflate/rømningsvei iht. dagens krav i minste soverom 2.etg.

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		162		162	

Finnsrudhaugvegen 71 , 2240 MAGNOR
Gnr 73 - Bnr 27
3416 EIDSKOG

Melbye Bygg og Takst
Bjørnstadmovegen 49B
2230 SKOTTERUD

Tilbygget garasje		26		26	
SUM		188			
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
1. Etasje		Murt dyredel, 5 tidl. høygolv (lagt tregulv over 2 av dem idag), lagringsrom, lagringsrom 2	
Tilbygget garasje		Garasje	

Kommentar

Lagring i 2.etg. fra låvebru i tillegg med delvise golv- ikke ferdigstilt over hele, men ca 125m2 mulig å lagre på idag.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)		
1. Etasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Hundehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)		
1. Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Finnsrudhaugvegen 71 , 2240 MAGNOR
Gnr 73 - Bnr 27
3416 EIDSKOG

Melbye Bygg og Takst
Bjørnstadmovegen 49B
2230 SKOTTERUD

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Hundehus	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Lars Oskar Melbye Karoline Annie Sofia Ekstrand	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	73	27		0	89765.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Finnsrudhaugvegen 71

Hjemmelshaver

Ekstrand Karoline Annie Sofia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er usjenert og landlig beliggende på Finsrud i Eidskog kommune. Østvendt hellende terreng og eiendommen grenser mot Billaelva i nordøst. Omkringliggende skog og landbruksområder og området rundt har gode jakt-, tur og fiskemuligheter. Rekviert opplyser det er beite-, torv-, ved-, fiske- og jaktrettighet via Eidskog kommuneskoger som følger eiendommen.

Fra eiendommen er det ca. 1,6 mil til Charlottenberg i Sverige. Hvor det er flere handlesenter. Til kommunesentrum Skotterud er det 1,3 mil.

Adkomstvei

Privat gruset adkomstveg. Benyttes sammen med en naboeiendom. Det deles kostnader for felles del av veien.

Tilknytning vann

Privat borebrønn fra 2020. Den gamle brønnen med pumpe plassert i kjeller finnes, men ikke lenger ibruk.

Tilknytning avløp

Privat septiksanlegg. Opplyst 3 kummer og gråvannstank.

Regulering

Ikke reguleringsplan. Kommuneplanens arealdel gjelder. Arealbruk: LNRf areal.

Om tomten

Småbruk på ca 89,7da. Iflg. gardskart.no er 28,6da fulldyrka jord, produktiv skog 57,2 da og resterende annet markslag/bebygda. Hage med gress, noen prydbusker, frukt og bærtrær. Et drivhus m/plastplater på 1,8x2,4m. Plassbygget tørkestativ. Gruset gårdsplass.

Bygninger på eiendommen

Låve

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

1940

Kommentar**Standard**

Enkel standard.

Vedlikehold

Naturlig en del elde og noe skader som partielle råteskader defrmasjoner etc.

Beskrivelse

Uthus/låve fundamentert på støpte fundamenter/pilarer og murt dyredel med møkkakjeller. Møkkakjeller også under motsatt ende (vært et dyrerom også her). Tilbygget garasje er fundamentert på kun trepåler. Oppført i en enkel bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med malt låvepanel. Saltakkonstruksjon av dragere/sperrer/hanebjelker tekket med bølgeblikk over opprinnelig stikketak. Metall takrenner. Vinduer m/enkle glass. Inv. betonggulv i de tidligere dyrerommene, ellers tregulv. Hovedsaklig åpne konstruksjoner mot ytterpanel/taktekking. Doble og enkle labankdører for adkomst. Låvebru m/tredekke på øvre del. Utv. tilbygget en netting hønsegård.

Fundamenteringen fremstår relativt solid, men noe forvitring og synlig armering i de støpte dekkene over møkkakjellere. En del defekte vinduer, renner og partiell råte i nedkanter av panel. Takplater har en del bulker og er uten spesielt undertak (med unntak av stikketaket). Gulvkonstruksjonen/himlingen over murt dyredel er deformert og påvist med råte. Tilbygget garasje har bortkappet toppsvill/forkant ved port for plass til traktor og konstruksjonen svanker her samt at tregulvet har gitt seg ved hjul hvor tung traktor er plassert. Låvebru har ikke rekkverk. Høytørke er ikke vært ibruk/funksjonibel på mange år og idag er bygningen brukt til lagring.

Bygningen bærer preg av sin alder med værslitasje og det er generelt påregnelig med en del restaureringsarbeid for en slik bygning. Men likevel fungerende til enkel lagring som er dagens bruk.

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

Uthus



Anvendelse

Noe enkel lagring av materialer og ved

Byggeår

Kommentar

Ukjent uten betydning

Standard

Enkel eldre

Vedlikehold

Dårlig eldet tilstand, nyttet til noe enkel lagring av trevirke, men ingen byggeteknisk verdi mtp. tilstanden.

Beskrivelse

Tradisjonelt bindingsverksuthus i enkelt bindingsverk på betongfundament. Pulttak av sperrekonstruksjon m/bølgeblikkolater. Utv. kledning av låvepanel og bord-dører for adkomst. Svært eldet og deformert med skader i konstruksjonen som gjør den uten spesiell byggeteknisk verdi, men brukt til enkel lagring som f.eks. ved.

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

Hundehus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

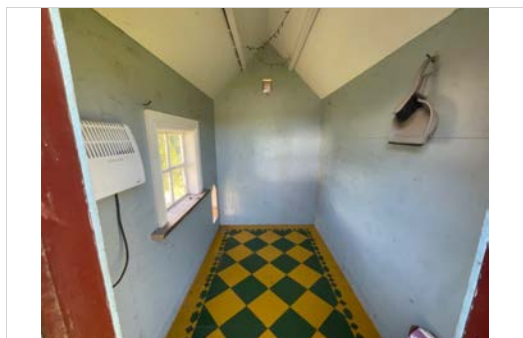
Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Isolert bindingsverk hundehus med utv. Kledning av lektepanel og pappshingel på tak. Fundamentert på stein. Vinduer m/enkle glass som har noe sprekker. Inv. malt platekledning.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.08.2026		Gjennomgått	19	Nei
Egenerklæringsskjema	07.08.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Ekstrand, Karoline Annie
Sofia

07.08.2026
Signed

bankID



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Karoline Annie Sofia Ekstrand

Boligen

Finnsrudhaugvegen 71
2240 Magnor

3416-73/27/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 6022260376 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Vennetjeneste av fagutdannet tømmer og rørlegger i 2022. Pusset opp dusjhjørnet. Tatt opp veggen og isolert, tettet alt på nytt. Lagt fliser på gulv och skiftet servant. Veggene er malt.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Dusjen er nyoppusset. Det vil si ny isolering, membran og rør i veggen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det har vært lekkasje i vegg/tak i stua nede. Det er nå tett. Fagutdannet tømmer tettet taket i 2025.

Taket i tilbygg har hatt problemer med kraftig regn. Noen dråper kommer in i taket mellom utbygg och døren in på kjøkkenet. Fagutdannet tømmer har vært ger å sett på det og kommer tilbake for å ordne dette før salg!

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tømmer Kim Fjeldbu

Beskrivelse av arbeidet: Tømmer Kim Fjeldbu tettet taket i 2025. Gått over hele taket. Nye takrenner og utkast på hele det taket. Ikke over tilbygget. Ny plåt over vindskiver.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: RA Bygg

Beskrivelse av arbeidet: RA Bygg hat skiftet utgangsdør i tillbygget på huset.

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

♦ Ja

Vinduene er gamle og trenger å bli pusset opp eller skiftet. Noen ruter er sprukket men ellers hele. Innenvinduer finnes till alle vinduer i alle rom untatt i gangen/trappen opp i 2 etage.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

- 1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Et vindu på kjøkkenet og et vindu på soverommet i 2 etage er blitt skiftet ut av fagutdannet snekker.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

- 1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: RA Bygg

Beskrivelse av arbeidet: RA Bygg har laget ny altan og trapp ved hovedingangen. Opp till den nye ingangsdøren.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Brumundal brønnboring

Beskrivelse av arbeidet: Brumundal brønnboring borret etter nytt vann i berget bak huset. Friskt og gott vann. Vanntest er tatt hos Kroksjøen Vannverk med meget bra resultat.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rørlegger Kjell Trandem AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Kjell Trandem AS har satt in ny trykktank og pumpe fra den nye brønnen som ble borret in i kjellern. De installerte en helt ny varmtvannsbereder i kjellern.

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rønning Elektriske As

Beskrivelse av arbeidet: Rønning elektriske har skiftet ut hele sikringsskapet fra propper til vippebrytere.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rønning elektriske As

Beskrivelse av arbeidet: Rønning elektriske har delt opp kurs i 1 etage. Bad og gang går på egen kurs, kjøkken og stue går på egen kurs.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Vennetjeneste av fagutdannet elektriker som har byttet termostat til gulvvarmen på badet.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Tore Øystein Fløytnoen

Beskrivelse av arbeidet: Fagutdannet og driver gravefirma. Gravd og lagt ny veitromme i fellesvei ved brua. Og gravd lagt ny veitromme på privatvei (in på gårdsplassen).

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Vennetjeneste av fagutdannet rørlegger, installert utekran til hagen. Sitter på baksiden av huset på veggen og brukes til å vanne planter med.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp kjøkken selv i 2024. Montert ny kjøkken inredning. Vennetjeneste av fagutdannet rørlegger for å installere kjøkkenkran.



3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp soverom i 2 etage. Tapetsert alle vegger. Malt mur. Isolert gulv og lagt klikkgulv.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp soverom i 1 etage selv. Tapetsert vegger, malt tak og gulv. Malt vinduer.

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp stua selv og med hjelp av vennetjeneste som er fagutdannet tømrer. Malt gulv och vinduer. Satt opp ny panel på vegger och malt veggene. Malt mur. Nye kontakter på vegg gjort av fagfolk fra Rønning Elektriske As.

6.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Snekkret hønehus i fjøset ute på låven. Utført av fagutdannet tømrer som vennetjeneste i 2021.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

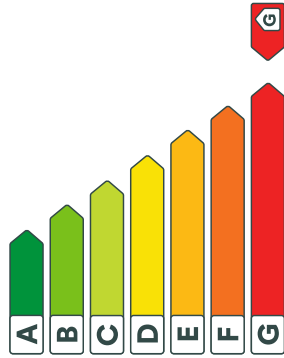
8



Energiattest



Adresse Finnsrudhaugvegen 71, 2240 MAGNOR	Merkenummer Energiattest-2026-325894
Dato for energimerking 02.08.2026	Bygningsnummer Småhus
Bygningskategori Småhus	Buksnummer 73
Gårdsnummer 73	Buksamhetsnummer H0101
Seksjonsnummer —	



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggår 1939	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 120,0 m²	Oppvarmet bruksareal 111,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygning energienaktivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet likt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
496,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
592,74 kWh/m²

Totalt levert pr. år
65 795 kWh



Finnsrudhaugvegen 71, 2240 MAGNOR



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Løstasjetall Nei
Solseller Nei	



Finnshaugvegen 71, 2240 MAGNOR

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå el-apparater helt av

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot oppvarmet rom

Innervegg mot oppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering teiningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttethet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kaldtrekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å lette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovenne er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spærlugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende oven. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Om grunnlaget for energimerket

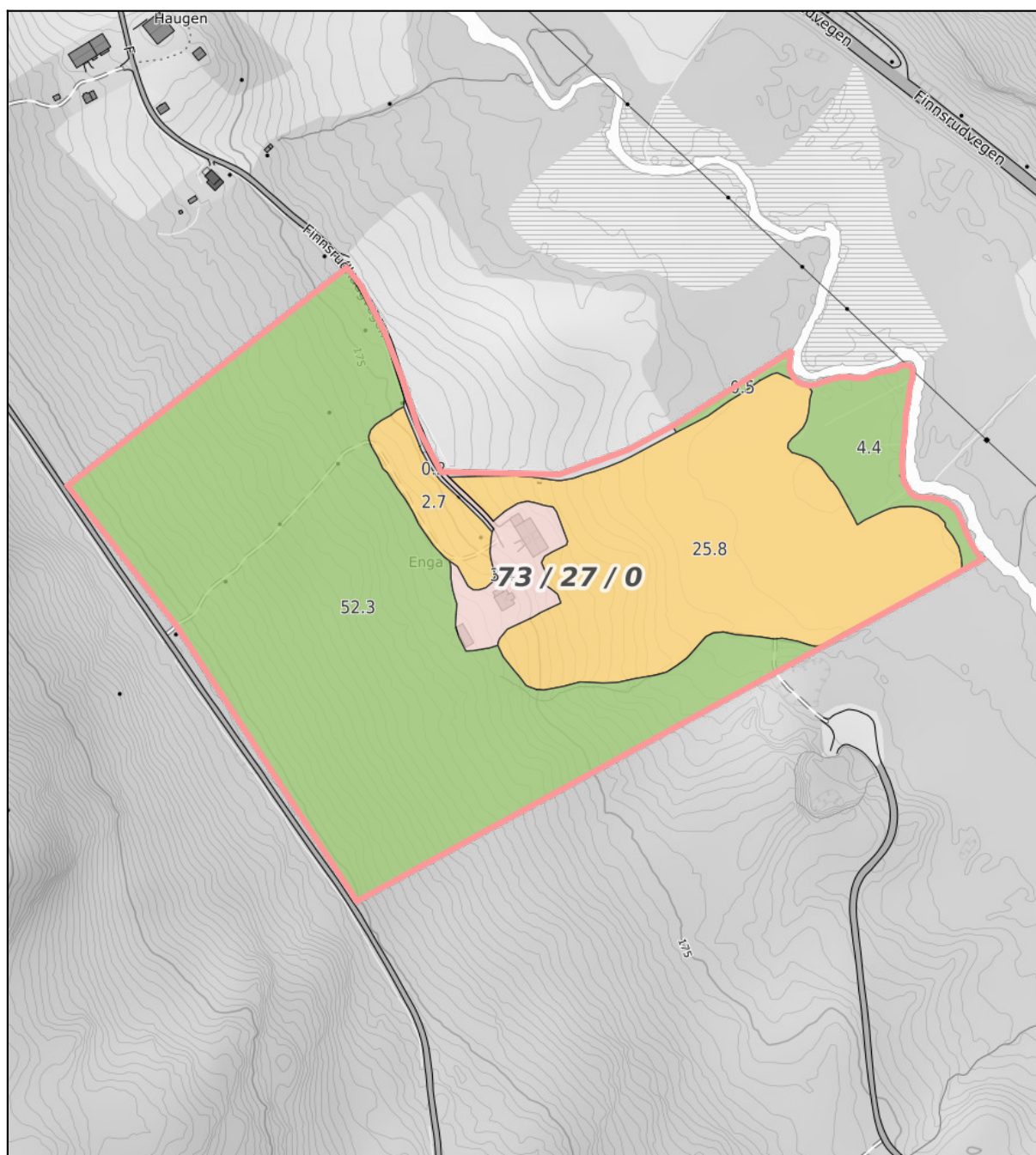
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

<https://www.enova.no/energimerking>

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	89 765,30 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6655186,56 Øst 685307,7

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6655373,48	685161,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	196,73	
2	6655375,8	685164,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,77	
3	6655260,2	685217,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	128,09	
4	6655260,13	685220,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,92	
5	6655258,68	685284,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	64,11	
6	6655272,55	685323,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	41,11	
7	6655287,8	685351,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,16	
8	6655325,49	685411,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	70,19	
9	6655328,88	685416,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,33	
10	6655210,66	685524,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	219,92	
11	6655207,51	685518,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	6,57	
12	6655016,88	685170,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	397,00	
13	6655173,46	685067,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	187,13	
14	6655252,33	685006,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	99,90	



0204060m Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 21.08.2026 14:13 Eiendomsdata verifisert: 21.08.2026 14:12	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Produktiv skog * Annet markslag Bebyggd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 28.6 0.0 0.0 57.2 0.7 3.4 0.0 89.9 28.6 57.2 4.1 0.0 89.9	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	



Glåmdal brannvesen IKS

Adresse: Fakturamottak, 2226 KONGSVINGER

Telefon: 75557427

Utskriftsdato: 27.07.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Glåmdal brannvesen IKS

Kommunenr.	3416	Gårdsnr.	73	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	112170383	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	153482764	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Finnsrudhaugvegen 71, 2240 MAGNOR

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjøkken	Kjøkkenovn		
1 etasje stue	Vedovn		
2 etasje	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
10.04.2025	Tilsyn	09.12.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: 1 etasje stue. Type: Vedovn. Produsent: -. Modell: -

Beskrivelse	Tvilsom brannmur.
--------------------	-------------------

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Dårlig sotluke.

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Takstien er løs. Henger bare åver mønet.

Informasjon for bruksenhetId 112170383

BruksenhetId	112170438	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	153482772	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 112170438.

BruksenhetId	112170437	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	153482756	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 112170437.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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.



Adresse: Otervegen 9

Telefon: 62 87 42 00

E-post: post@givas.no

Utskriftsdato: 10.08.2026

Kommunenr. 3416 Gårdsnr. 73 Bruksnr. 27 Festenr. Seksjonsnr.

Adresse: Finnsrudhaugvegen 71, 2240 MAGNOR

TØMMING AV SLAMAVSKILLER ANNEN HVERT ÅR

Slamavskilleren på denne eiendommen blir tømt periodisk hvert 2 år.
Eier kan bestille tømning selv utover dette.

Tøming intill 4 m³ hvert 2 år er inkludert i det løpende gebyret. Eventuelt tømning utover dette vil bli fakturert ekstra.

Kunden kan gå overt til fast periodisk tømning hvert år dersom det er ønskelig

For å se prisene pr m³ se gebyr regulativet.



Eidskog kommune

Adresse: Postboks 94, 2231 SKOTTERUD

Telefon: 62833638

Utskriftsdato: 27.07.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidskog kommune

Kommunenr.	3416	Gårdsnr.	73	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Finnsrudhaugvegen 71, 2240 MAGNOR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	1 540,00 kr
Feiing	680,00 kr
Renovasjon	4 363,76 kr
Sum	6 583,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt boliger	0%	385000 prom	4.00	1/1	0 %	1 540,00 kr	770,00 kr
Feieavgift	0%	1 pr stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	200,00 kr
Tilsyn årsgebyr	0%	1 pr stk	600.00	1/1	0 %	600,00 kr	300,00 kr
Renovasjon normalab.	25%	1 pr.stk	4566.25	1/1	0 %	4 566,25 kr	2 283,13 kr
					Sum	7 106,25 kr	3 553,13 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



GIVAS IKS

Adresse: V/ Kongsvinger kommune Postboks 900, 2226 Kongsvinger

Telefon: 62874200

Utskriftsdato: 27.07.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: GIVAS IKS

Kommunenr.	3416	Gårdsnr.	73	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Finnsrudhaugvegen 71, 2240 MAGNOR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Septiktømming hvert 2 år	15%	1 Stk	3329.25	1/1	0 %	3 329,25 kr	1 664,62 kr
					Sum	3 329,25 kr	1 664,62 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Utskriftsdato: 27.07.2026

Glåmdal Interkommunale Renovasjonsselskap IKS

Adresse: Hærnesvegen 299, 2116 Sander

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Glåmdal Interkommunale Renovasjonsselskap IKS

Kommunenr.	3416	Gårdsnr.	73	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Finnsrudhaugvegen 71, 2240 MAGNOR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	4 363,76 kr
Sum	4 363,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon normalab.	25%	1 pr.stk	4566.25	1/1	0 %	4 566,25 kr	2 283,13 kr
					Sum	4 566,25 kr	2 283,13 kr

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

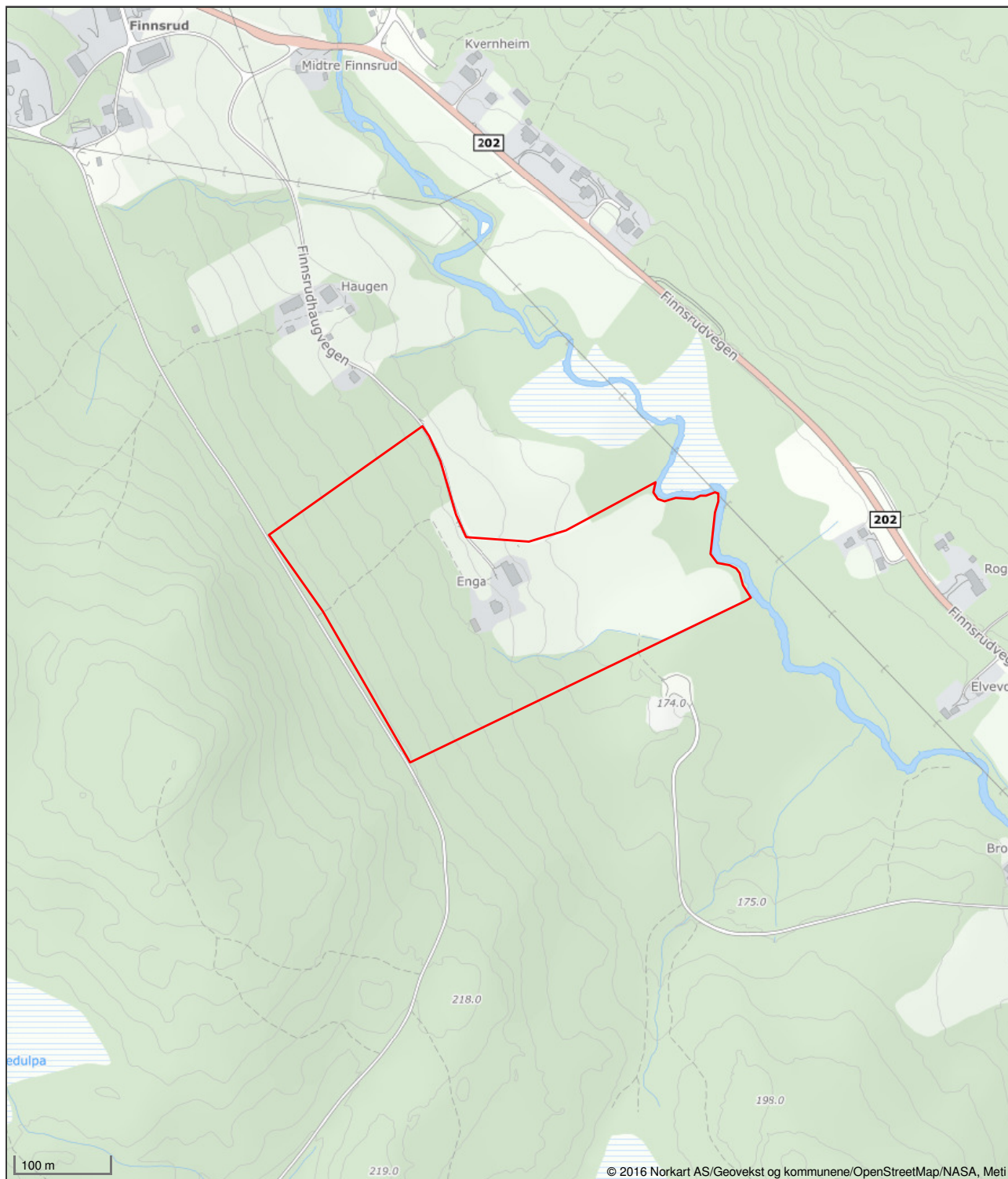
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

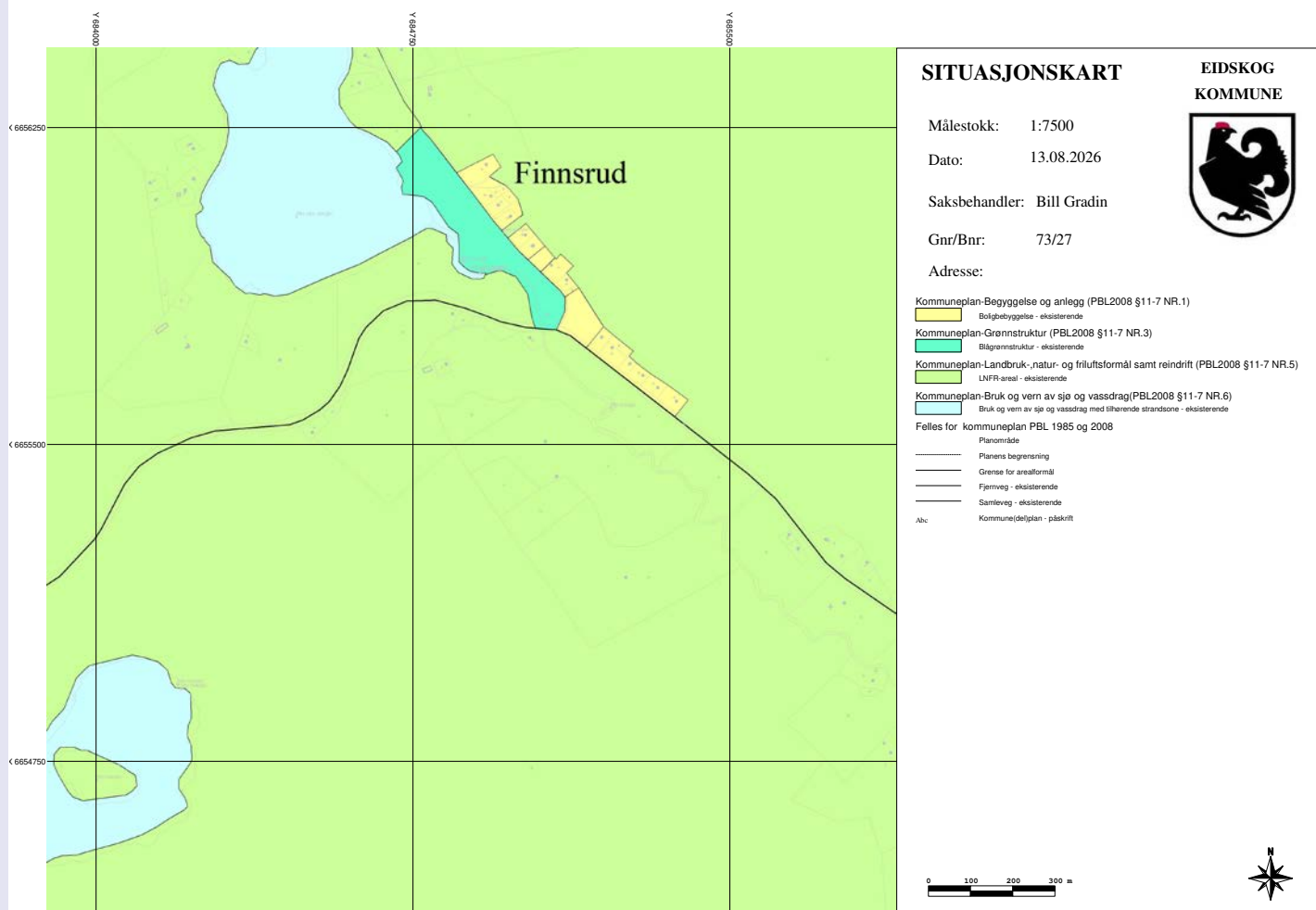
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Oversiktskart for eiendom 3416 - 73/27//



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.



PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALDELEN 2025-2033



Eidskog kommune

Saksbehandling

Vedtak om høring:	14.5.2019, K-sak 38/19.
Høring i perioden:	12.6.-2.9.2019
Vedtak om høring:	19.6.2023, PS-sak 40/23
2. gangs høring:	27.6.-19.9.2023
Begrenset høring:	28.5.-14.8.2025
Vedtak:	25.9.2025, K-sak 51/25

Innhold

1	Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)	4
1.1	Forholdet til eldre planer (pbl § 1-5)	4
1.2	Krav om reguleringsplan (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 12-1)	4
1.3	Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr. 1)	4
1.4	Krav om opparbeiding for tiltak uten plankrav (pbl § 11-9 nr. 4)	5
1.5	Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)	5
1.6	Vann, avløp og overvann (pbl § 11-9 nr. 3)	6
1.7	Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)	6
1.8	Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)	7
1.9	Uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5)	8
1.10	Byggegrenser langs veg, jernbane og ledninger	8
1.11	Byggeforbud langs vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5)	9
1.12	Miljø, estetikk, natur, landskap og grønnsstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)	9
1.13	Vannmiljø og drikkevann (pbl § 11-9 nr. 6)	10
1.14	Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)	10
1.15	Støy (pbl § 11-9 nr. 8)	11
1.16	Flom og skred (pbl § 11-9 nr. 8)	11
1.17	Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger (pbl § 11-9 nr. 8)	12
1.18	Landbrukseiendommer i byggeområder (jordloven § 2)	12
2	Bestemmelser til arealformål (pbl §§ 11-7, 11-9, 11-10 og 11-11)	13
2.1	Bebyggelse og anlegg – generelle bestemmelser (pbl § 11-7 og 11-9)	13
2.2	Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 4 og 5)	13
2.3	Bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse (pbl 11-9 nr. 5)	13
2.4	Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål (pbl § 11-7)	14
2.5	Bebyggelse og anlegg – offentlig tjenesteyting (pbl § 11-9 nr. 5 og 6)	14
2.6	Bebyggelse og anlegg – fritids- og turistformål (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)	14
2.7	Bebyggelse og anlegg – råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr. 8)	14
2.8	Bebyggelse og anlegg – næringsvirksomhet (pbl § 11-9 nr. 4)	14
2.9	Bebyggelse og anlegg – andre typer (pbl 11-9 nr. 4 og 9)	15
2.10	Bebyggelse og anlegg – kombinerte formål (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)	15
2.11	Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl § 11-11)	15
2.12	LNF-formål med eksisterende spredt bolig og fritidsbebyggelse (pbl § 11-11)	17
2.13	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §§ 11-9 og 11-11)	17
3	Bestemmelser til hensynssoner (pbl § 11-8)	19
3.1	Sikringssone drikkevannsområder H110 (pbl § 11-8 a)	19
3.2	Sikringssone grunnvannsforsyning H120 (pbl § 11-8 a)	19
3.3	Fareområde flom H320 (pbl § 11-8 a)	19
3.4	Fareområde skytebane H360 (pbl § 11-8 a)	19
3.5	Fareområde høyspenningsanlegg H 370 (pbl § 11-8 a)	20
3.6	Hensyn friluftsliv H530 (pbl § 11-8 c)	20
3.7	Hensyn bevaring naturmiljø H530 (pbl § 11-8 c)	20
3.8	Hensyn Kulturlandskap og kulturmiljø H570 (pbl § 11- 8 c)	20

3.9	Hensyn mineralressurser H590 (pbl § 11-8 c)	21
3.10	Båndlagt etter naturmangfoldloven H720 (pbl § 11-8 d)	21
3.11	Båndlagt etter kulturminneloven H730 (pbl § 11-8 d).....	21
3.12	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendret H910 (pbl § 11-8 f)	21

**De juridisk bindende bestemmelser er vist i vanlig skrift.
Retningslinjer er vist i kursiv.**

Rettsvirkningen følger av plan- og bygningsloven § 11-6. Hjemmel for den enkelte bestemmelse er angitt med henvisning til plan- og bygningsloven (pbl).

1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)

1.1 Forholdet til eldre planer (pbl § 1-5)

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplaner hvis motstrid. Hvis det ikke er motstrid, kan den eldre planen utdype og presisere kommuneplanen.

Dette gjelder ikke reguleringsplaner angitt med hensynssone H910 (se liste 3.12) som skal gjelde uendret i sin helhet og ha full rettsvirkning.

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre kommunedelplaner som omhandler arealbruk.

Retningslinjer:

Kommuneplanen angir hovedtrekkene i arealformål. Reguleringsplaner har ofte en høyere detaljering. Samtidig endres definisjon og muligheter i formål seg over tid. I slike tilfeller må det brukes skjønn for å tolke om det foreligger motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplan.

For eldre kommunedelplaner med arealbruk gjelder kommuneplanens arealdel foran ved motstrid. Dette er f.eks. kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø.

1.2 Krav om reguleringsplan (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 12-1)

Kommunen skal kreve reguleringsplan dersom det anses hensiktsmessig ut fra sakens kompleksitet, helhetlig løsning eller interesseforhold.

I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1) og samferdselsanlegg (§ 11-7 nr. 2) kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstavene a, d, g, k, l og m ikke utføres før området inngår i reguleringsplan.

1.3 Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr. 1)

For bebygde eiendommer i uregulerte byggeområder kan mindre tiltak i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan under forutsetning av at det er i tråd med arealdelens øvrige bestemmelser. Det kan kreves nødvendig dokumentasjon og utredninger.

Følgende tiltak kan unntas:

- Tiltak uten krav om ansvarlig søker, jf. pbl § 20-4
- Tiltak unntatt fra søknadsplikt, jf. pbl § 20-5.
- Opprettelse av én ny eiendom fra eksisterende grunneiendom i boligområder. Både den nye eiendommen og resteieendommen skal ha en minimumsstørrelse på 700 m².
- Utvikling av eksisterende bolig med inntil 2 boenheter.
- Unntakene gjelder opp til en øvre ramme for grad av utnytting på boligeiendommer på 300 m² bruksareal (BRA) og for fritidseiendommer på 110 m² bruksareal (BRA). Over dette må det reguleres, eller vurderes dispensasjon.
- Vedlikehold av samfunnsviktig infrastruktur.

Retningslinjer:

Overskrider samlet utnytting grenseverdiene skal reguleringsplan eller dispensasjon med avbøtende vilkår kreves blant annet av hensyn til naboer, uteoppholdsareal og estetikk. Utnytting gjelder også for eiendommer som kunne vært sammenføyd eller som må vurderes som en samlet disponibel eiendom for søker.

Hva som defineres som mindre utbyggingstiltak vurderes i forhold til skala og struktur i nærmiljøet. Utgangspunkt for vurderingen er de tiltak som ikke er nevnt i punkt 1.2. Mindre tilbygg, påbygg, vann- og avløpsanlegg, de fleste forhold som omfattes av plan- og bygningslovens §§ 20-1 bokstavene b, c, e, f, i og j, 20-4 og 20-5, samt grensejusteringer og arealoverføringer jfr. matrikkellovens § 16, kan tillates hvis det ellers ikke er forhold som krever reguleringsplan.

Samfunnsviktig infrastruktur er f.eks. kommunikasjonsmaster, vann- og avløpsanlegg, offentlige veger, jernbane og trafo-kiosker. I «vedlikehold» ligger utbedringer og mindre tilpasninger av eksisterende anlegg. Hensikten er å kunne tillate tiltak som kommer samfunnet, miljø, beredskap og sikkerhet til gode på en effektiv måte.

1.4 Krav om opparbeiding for tiltak uten plankrav (pbl § 11-9 nr. 4)

Før utbygging skal nødvendig teknisk infrastruktur være etablert, eller sikret at vil bli etablert. Dette omfatter blant annet:

- Vann, avløp, flom, overvann og vann for brannsløkking.
- Trafikale løsninger og trafiksikker atkomst for alle trafikanter.
- Parkeringsløsninger, varelevering og tjenestetransport.
- Uteoppholdsareal og grønnstruktur.
- El-forsyning og telekommunikasjon.

For eiendommer i områder uten offentlig vann og avløp må det dokumenteres at det er nok vann av drikkevannskvalitet. Forholdet til eventuelle vannkilder i området være dokumentert slik det ikke oppstår fare for forurensing. Primært skal vann og avløp kobles til offentlig nett. Ved spredt avløp, forutsettes nødvendige arealer for infiltrasjon.

1.5 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)

Behov for utbyggingsavtaler skal vurderes ved oppstart av planarbeid.

Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler, vedtatt 14.2.2023, sak 005/23, eller vedtak som erstatter denne skal legges til grunn.

Utbygger selv er ansvarlig for finansiering og utbygging av teknisk infrastruktur og andre tiltak for gjennomføring av plan. Utbyggingsavtaler kan benyttes for å fordele ansvar, interesser og kostnader for utbygging av områder på andre måter.

Retningslinjer:

Utbyggingsavtalens hensikt er å:

- Sikre en god teknisk og sosial infrastruktur samfunnsmessig sett.
- Ivaretar behov til ulike aldersgrupper.
- Sikre at anlegg mv. som kommunen skal overta og vedlikeholde har den standard kommunen krever.
- I planlegging av områder for bolig skal det vurderes om kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Avtalen vil kunne omfatte antall boliger i et område og nærmere krav om bygningers utforming og tilgjengelighet.

- *Sikre at anlegg og arealer som skal eies og vedlikeholdes i fellesskap av beboerne (eierne) opparbeides og har den standard som kreves.*
- *Sikre at eventuelle krav fra statlig og regional myndighet fremsatt i forbindelse med privat reguleringsplanforslag, blir oppfylt og bekostet av den private utbygger/grunneier.*

Utbyggingsavtale kan forhandles fram før 1. gangs behandling av reguleringsplan og legges ut på høring sammen med plan og følge denne til behandling i kommunestyret. Dette skal sikre medvirkning som forutsatt i plan- og bygningsloven. Den private part skal ha undertegnet avtalen før sluttbehandling av reguleringsplan. Utbyggingsavtalen godkjennes av kommunen etter at reguleringsplan er vedtatt. Der planvedtak er fattet tidligere kan utbyggingsavtaler inngås, men dette må gjøres før tiltak settes i gang.

1.6 Vann, avløp og overvann (pbl § 11-9 nr. 3)

Nye reguleringsplaner skal inneholde en rammeplan som fastlegger prinsippene for vann (også brannvann), avløp og overvann (VAO-plan). Planen skal angi prinsipppløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise at overvannshåndtering og flomveier er sikret.

Håndtering av overvann skal løses lokalt på den enkelte tomt eller i nærområdet. Dersom overvann ikke kan håndteres på egen tomt skal det foreligge avtale om å føre overvann over andres eiendom og til påslipp i naturlige resipienter og vassdrag.

Bekker og åpne flomveger skal ivaretas slik de sikrer trygg avrenning av vann.

Planlagt overvannshåndtering skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag. Arealer regulert til infiltrasjon, fordrøyning og flomvei bør ikke brukes til snøopplag. Det skal vises hvordan overvann skal håndteres på vinteren når det er snø og is.

Tiltakseier må avklare om tiltak, deponi eller utslipp er nær kilder for drikkevannsforsyning. Tiltakseier må avklare behov for tiltak og gjennomføre nødvendige tiltak for å unngå forurensing av drikkevann.

Retningslinjer:

Med overvann menes overflatevann, smeltevann, takvann og drensvann. I størst mulig grad skal overvann tas hånd tidlig (infiltrasjon og fordrøyning) og hvis mye vann ledes i trygge flomveier til resipient. Dette vil i stor grad redusere skader og forurensing. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering og tre-trinns-strategien eller lignende håndtering. Løsningene skal i størst mulig grad rense vannet før utslipp i vassdrag eller påslipp til kommunalt nett.

Hvis lokal overvannshåndtering ikke lar seg gjøre, kan det søkes om tillatelse til påslipp på det kommunale nettet. Det kan da settes krav om tillatte mengder.

Ved beregning av overvannsmengder bør klimafaktor 1,5 benyttes.

1.7 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Parkeringsdekning skal vises i søknad som omfatter ny eller endret bruk av en eiendom og/eller bygning. Parkering skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

Parkeringsplasser må avsettes på egen eiendom eller være tinglyst.

Ved parkeringsanlegg med 5 eller flere plasser skal det settes av minst 1 eller minimum 5 % parkeringsplasser for forflytningshemmede. Disse skal være nært inngangsparti, ha tilstrekkelig dybde/bredde og være skiltet med godkjent handikapskilt.

Boliger skal ha minst 1 parkeringsplass pr. boenhet. Ved parkering på gårdsplass fastsettes denne til 18 m² og inngår i grad av utnytting.

Retningslinjer:

Parkering skal vurderes i hver enkel sak siden ulik bruk gir stor variasjon i behov. Hensyn som skal vurderes er antall beboere, besøkende, ansatte, kunder, levering av barn, motivasjon for å sykle og gå og om områdene kunne vært brukt til å fremme gode gate- og uterom.

Snuplass bør ligge på egen eiendom og atskilt fra trafikkert veg slik at rygging kan skje sikrere.

Hvor det ikke er angitt annet i reguleringsplan legges følgende minimumskrav til grunn:

Kategori	Antall plasser for bil	Beregningsgrunnlag
Boliger	1	pr boenhet
Forretning / tjenesteyting/kontor	1	pr 100 m ² bruksareal BRA
Industri/lager	0,5	pr 100 m ² bruksareal BRA
Fritidsbolig	1	pr boenhet

Kommunen kan gi tillatelse til at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av felles parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.

1.8 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg og offentlig tilgjengelige arealer så langt det framgår av gjeldende TEK. Det skal redegjøres for hvordan disse hensynene er ivaretatt i søknad om tiltak.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer. Hensynet til universell utforming skal inn tidlig i planprosessen slik at det ikke blir behov for senere tilpasninger eller tilleggsløsninger.

Nye boliger skal planlegges med alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom/sovemulighet, bad og toalett) på inngangsplanet. I bratt terreng der inngang er i sokkeletasje er det tilfredsstillende at alle hovedfunksjoner er på samme plan.

1.9 Uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

Alle boliger skal ha uteareal som er egnet til opphold, lek og aktiviteter for alle beboergrupper. Uteoppholdsareal skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for de bygninger som hører til.

I områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter skal deler av samlet areal være felles lek- og oppholdsareal for å fremme trivsel og lek. Slike områder bør være minimum 150 m² og ligge innen 50 meter gangavstand fra boenhetene. Slike plasser skal ha sikret atkomst og utstyres for lek og opphold.

Det skal avsettes et godt egnet uteoppholdsareal på

- min. 200 m² for enebolig, i tillegg min. 20 m² privat for hver bileilighet/hybel.
- min. 100 m² pr. boenhet for flermannsbolig (til og med 4 boenheter) herav min. 25 m² privat for hver boenhet.
- min. 50 m² pr. boenhet i flermannsbolig (fra og med 5 boenheter) herav min. 10 m² privat.

Retningslinjer:

Arealene skal være varierte og gode og de skal kunne brukes året rundt. Områdene skal være sikre å bruke og komme til. Tilrettelegging med lekeapparat, benker og bord, belysning og vegetasjon skal gjøres. Vedlikehold og drift skal være avklart. Områdene skal bidra til god bolyst og en bedre folkehelse.

Med opparbeidet betyr at brukstillatelse ikke skal gis før området minimum er fysisk opparbeidet i terrenget, har etablert atkomst og fungerer for enkel lek og opphold. Beplantning, utstyr, endelig dekke og lignende kan ferdigstilles senere i enkelte tilfeller, men skal være ferdig før ferdigattest gis.

Ved fortetting kan det istedenfor eget areal stilles krav om at utbygger skal bidra til økt kvalitet på eksisterende områder, for å fremme trivsel og lek i nærmiljøet. Dette bør fastsettes i avtale.

Parkeringsareal, støyutsatte områder over L_{den} 55 dB og areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som uteoppholdsareal.

1.10 Byggegrenser langs veg, jernbane og ledninger

Tiltak tillates ikke oppført i strid med byggegrenser.

Retningslinjer:

Byggegrense for riksveger (rv. 2) følger vegloven og berøres denne skal tiltaket godkjennes av Statens vegvesen.

Byggegrense for fylkesveger følger av vegnettsplan for Innlandet og berøres denne skal tiltaket godkjennes av Innlandet fylkeskommune.

Byggegrense for kommunale veger og gang- og sykkelveger er 15 meter. Berøres denne skal tiltaket godkjennes av kommunen.

Byggegrense mot jernbane følger av jernbaneloven. Byggegrense er 30 meter. Endring av lov gjør at dette også gjelder tidligere regulerte områder som kan ha andre opplysninger. Berøres denne skal tiltaket godkjennes av Bane NOR.

Mot ledninger, rør og annen infrastruktur kan det være egne bestemmelser om avstand. GIVAS (vann og avløp) har generelt 4 m. Kroksjøen Vannverk (vann) har generelt 5 m. For kraftledninger avhenger dette av styrken. Det vises også til hensynssone for høyspenningsanlegg. Berøres slike skal tiltaket godkjennes av aktuell myndighet.

Reguleringsplaner kan ha egne byggegrenser og byggelinjer med unntak av mot jernbane.

1.11 Byggeforbud langs vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5)

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, er det i områder inntil 100 meter fra Skjervangen, 50 meter fra hovedvassdragene og inntil 30 meter fra øvrige vann og vassdrag ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak etter pbl § 20-1 første ledd bokstavene a, d, g, h, i, j, k, l, m og n.

Unntatt fra forbudet er bygge- og anleggsvirksomhet som ledd i vedlikehold av samfunnsviktig infrastruktur eller enklere tilrettelegging for allmennhetens friluftsliv.

Godkjente flytebrygger kan ha et landfeste.

Retningslinjer:

Hensikten med byggeforbudet er å ivareta allmennhetens frie ferdsel, biologisk mangfold, unngå nedbygging av landskapsverdier som nasjonalt er under press og sikring mot skader fra flom og erosjon.

Skjervangen er varig vernet mot kraftutbygging og omfattet av Rikspolitiske retningslinjer for vernete vassdrag.

Som hovedvassdrag defineres Billa/Finnsrudelva fra og med Nordre Billingen, Vrangselva, Bråtaåa/Øyungsåa fra og med Søndre Øyungen, Børjåa, Haukåa, Haveråa og Mangenvassdraget, samt sjøene Nessjøen, Helgesjøen, Vesle Helgesjøen, Possevatnet, Langvatnet, Mortsjølungen, Holmsjøen, Ingelsrudsjøen, Stangnessjøen og Harstadsjøen og bekkene knyttet til Leirbekken.

Avstand fra strandlinje måles i horisontalplanet ved normalvannstand.

Tiltak skal fortrinnsvis legges slik at avstand til vassdrag ikke reduseres ytterligere.

Det kan gis dispensasjon for gjenoppføring etter brann, skade eller nødvendig ombygging for å ivareta byggverkets funksjonalitet og sikkerhet. Justering av plassering skal da vurderes for å ivareta bestemmelsens hensikt.

Samfunnsviktig infrastruktur er f.eks. kommunikasjonsmaster, vann- og avløpsanlegg, offentlige veier, jernbane og trafo-kiosker. I «vedlikehold» ligger utbedringer og mindre tilpasninger av eksisterende anlegg. Hensikten er å kunne tillate tiltak som kommer samfunnet, miljø, beredskap og sikkerhet til gode.

For brygger vises det til «Bruk og vern av vann og vassdrag».

1.12 Miljø, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

Gjennom regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangforbindelser til overordnet grønnstruktur og friluftsområder opprettholdes og sikres. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan folkehelse sikres.

Bebyggelse i sentrumsområder skal fremme gode gate- og uterom. Det legges særlig vekt på tiltakets/bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket.

Hvis et tiltak må forventes å avvike fra stedets skala, bryter horisontlinjer og landskapstrekk, eller bli svært synlig skal det utarbeides en estetisk analyse som grunnlag for regulering og behandling.

Før igangsetting av anleggsarbeid må Mattilsynet kontaktes for å innhente informasjon om status for ulike skadegjørere (planter, sykdommer m.v.) og eventuelle tiltak.

Retningslinjer:

Folkehelsen skal fremmes gjennom å:

- *tilrettelegge for gode gang- og sykkelforbindelser mellom boligområder, skoler, barnehager, servicefunksjoner, utmark og grøntområder.*
- *tilrettelegging for fysisk aktivitet*
- *gode møteplasser for alle*
- *legge til rette for sikring av drikkevann*

Estetisk analyse kan være tema i konsekvensutredning, vedlagt redegjørelse i søknad om tiltak mv. Hensikten er tydelig å få fram hvilke virkninger tiltaket får og hvordan det er jobbet med ulike løsninger for å gi en god tilpasning, redusere uheldige virkninger, reflekser og lysbruk, samt tilføre stedet noe positivt.

1.13 Vannmiljø og drikkevann (pbl § 11-9 nr. 6)

Alle planforslag og tiltak etter pbl § 1-6 som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regional plan for vannforvaltning.

Langs bredden av vassdrag skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte minimum 6 meter på hver side. Innenfor denne sonen er det ikke tillatt med snauhogst. Rydding langs stier, fiskeplasser og i tettbebyggelse samt uttynnings- og plukkhogst er derimot tillatt.

Mindre vannverk, brønner og oppkommer er ikke avmerket i plankartet. Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskildene. Tiltak som kan påvirke vannkvaliteten skal vurderes med utgangspunkt i Drikkevannsforskriften. Ved tvil skal kommunen kreve en faglig vurdering fra tiltakshaver.

Retningslinjer:

Krav om kantsone gis av vannressursloven § 11.

Miljømålene i Regional vannforvaltningsplan for Vannregion Västerhavet skal vurderes ved arealplanlegging og tiltak som kan påvirke vassdrag og grunnvann.

Nyere brønner er ofte lagt inn som punkt i kommunens innsynskart, jf. NGU sin Nasjonale grunnvannsdatabase GRANADA og hos Mattilsynet. Eldre anlegg er ikke alltid registrert.

1.14 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

Før vedtak om arealbruk eller tiltak som kan komme i konflikt med kulturminneverdier i hensynssonene H570, skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.

For søknader om riving eller vesentlig endring av SEFRAK-registrerte bygg skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.

Det kulturhistorisk verdifulle objektet og områdets særpreg skal tas vare på.

Utvikling som fremmer opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet knyttet til kulturminneverdiene kan tillates.

Retningslinje:

Det er mange saker som skal og bør til regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen) for kulturminnefaglig uttalelse. Ordinære saker som automatisk fredete, krigsminner, fredninger, riving og vesentlig endring på bygg før 1850, tiltak rundt kirker m.m. skal alltid sendes. Tiltak på Sefrak-registrerte bygninger kan sendes hvis det vurderes å ha spesiell interesse, eller mer enn lokal verdi. Bestemmelsen utvider hva som skal sendes innenfor hensynssone H570 til også å gjelde nye tiltak eller arealbruk som ikke nødvendigvis omfatter kulturminner, men kan påvirke disse. Ved tvil avklares dette i samråd med fylkeskommunen. Gjennom kommunedelplan for kulturminner skal saker som er i hensynssonene, vurderes sammen med regional kulturminnemyndighet.

1.15 Støy (pbl § 11-9 nr. 8)

Retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442 eller retningslinjer som senere måtte erstatte denne, gjøres gjeldende for all planlegging og alle enkelttiltak.

Støyfaglig utredning kreves til reguleringsplaner og søknader om tiltak hvis bruken er støyfølsom eller medfører støy over grenseverdiene i T-1442. Nødvendige tiltak for å komme inn under grenseverdiene skal være gjort før ferdigattest gis.

1.16 Flom og skred (pbl § 11-9 nr. 8)

Langs vassdrag og i områder som kan være utsatt for flom og/eller skred skal risiko og konsekvens vurderes. Ved regulering skal dette inngå i planfasen. Nye tiltak skal oppføres og plasseres med nødvendig sikkerhet.

Der hvor forholdene tilsier det, skal kommunen kreve en faglig vurdering og eventuelt undersøkelse i forkant av saksbehandling.

Retningslinjer:

Kommunen er i liten grad kartlagt og vurderinger må gjøres for det enkelte tiltak eller i plan.

Områder som skal vurderes er: Områder med hensynssone for flom (se H320) langs Vrangselva og Børja, områder som ligger innenfor soner i NVE sine aktsomhetskart (jord og flomskred, flom, kvikkleireskredfare, marin leire m.fl.), er under marin grense (ca. 200 moh.), er berørt av dreneringslinjer i temadata Innlandet (DOK), ligger på leirmasser i NGU sitt løsmassekart eller der opplysninger i NGU sin database for grunnundersøkelser gir grunnlag for det.

NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» og «Sikkerhet mot flom» skal brukes ved regulering og byggesak.

1.17 Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger (pbl § 11-9 nr. 8)

Risiko- og sårbarhetsvurderinger skal dokumenteres ved søknad om tiltak hvis det ikke kreves reguleringsplan, eller reguleringsplan er eldre enn 5 år, hvis ett eller flere av punktene under berøres:

- Er innenfor Aktsomhetsområder for flom, i flomveger eller nærmere enn 30 meter fra vassdrag.
- Er fare for marin leire eller innenfor aktsomhetskart kvikkleireskredfare eller aktsomhetsområder for skred.
- Er forurenset grunn eller fare for forurensing.
- Tiltaket skaper trafikk som medfører transport av farlig gods, en vesentlig økning av trafikk eller det er mangelfull trafiksikkerhet.
- Spesielle hensyn knyttet til brann og redning.
- Medfører fare for naboeiendommer og infrastruktur eller tredjepart i eller utenfor området
- Det kan også kreves hvis nærområdet har fått vesentlig endringer fra planvedtak.

1.18 Landbrukseiendommer i byggeområder (jordloven § 2)

Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger.

Ved eventuelle tiltak som kommer i konflikt med dyrka mark skal det utarbeides en matjordsplan som redegjør for potensialet for gjenbruk av matjorda. Mattilsynet skal vurdere om jorda kan inneholde skadegjørere som ikke skal spres.

Før igangsetting av anleggsarbeid må Mattilsynet kontaktes for å få informasjon om status for ulike skadegjørere, inkl. floghavre, hvilke vilkår som gjelder og hvilke tiltak som må iverksettes.

2 Bestemmelser til arealformål (pbl §§ 11-7, 11-9, 11-10 og 11-11)

2.1 Bebyggelse og anlegg – generelle bestemmelser (pbl § 11-7 og 11-9)

Innenfor de ulike områdene tillates kun ny bruk i samsvar med formålet.

Reguleringsplan skal vise løsninger, eller stille rekkefølgekrav, til nødvendig teknisk infrastruktur. Dette omfatter blant annet:

- Vann, avløp, flomsikring, overvann og vann for brannsløkking.
- Trafikale løsninger og trafiksikker atkomst for alle trafikanter.
- Parkeringsløsninger, varelevering og tjenestetransport.
- Uteoppholdsareal og grønnstruktur.
- El-forsyning og telekommunikasjon.

Retningslinje:

Ikke alle formål er gitt egne bestemmelser, disse vises ikke. De generelle bestemmelsene for hele planen skal følges og områdene har et generelt plankrav.

2.2 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 4 og 5)

I boligområder skal det reguleres inn en blanding av boligtyper.

For området Elvefaret skal flom i Vrangselva utredes og hensynssone for friluftsliv (Vekterstien) skal ivaretas for fortsatt fri ferdsel.

For området Valmannsmoen nord for fv. 202 Grensevegen kan ikke reguleringsplan vedtas før 70 % av regulerte tomter eller boenheter på Valmann sør for fv. 202 Grensevegen har fått igangsettingstillatelse.

For Skotterudberget skal Hensynssone for friluftsliv (turstier) ivaretas for fortsatt fri ferdsel.

Retningslinjer:

Skotterud Nord, Sjøli 1814-feltet og fortetting ønskes utnyttet før nye områder rundt Skotterud tas i bruk.

Hvis andre byggeområder skal reguleres, skal utbyggingsrekkefølge i de nye områdene vurderes i planbestemmelser og/eller i utbyggingsavtale.

2.3 Bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse (pbl 11-9 nr. 5)

Grad av utnytting for fritidsboliger i nye reguleringsplaner skal ikke overstige et bruksareal på 150 m² samlet på tomte og en mønehøyde over gjennomsnitt planert terreng på 6,5 m.

I områder uten offentlig vann og avløp må det dokumenteres at det er nok vann av drikkevannskvalitet. Forholdet til eventuelle vannkilder i området være dokumentert slik det ikke oppstår fare for forurensing. Primært skal vann og avløp kobles til offentlig nett, sekundært være felles løsninger.

For Delbekktoppen hyttefelt skal det være etablert trafiksikkert atkomst for myke trafikanter fra Delbekktoppen til FV. 21 Vestmarkavegen ved Tors veg.

For Delbekktoppen skal interesser knyttet til naturmangfold, jordvern og kulturmiljø avklares i detaljreguleringen. Forekomst av heroringvinge skal kartlegges i forbindelse med detaljregulering. Det kan ikke gjennomføres tiltak innenfor området som får vesentlige virkninger for forekomst av heroringvinge.

2.4 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål (pbl § 11-7)

Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål skal bygge opp under sentrumsfunksjonen for god tilgang på funksjoner, møtesteder og bolyst.

Retningslinjer:

Sentrumsformålet er sammensatte og omfatter bl.a. forretninger, tjenesteyting, boliger, kontor, overnatting, beverning, bensinstasjoner, vegformål, parkering og grøntareal.

En god utnyttelse av disse relativt små arealene er viktig.

2.5 Bebyggelse og anlegg – offentlig tjenesteyting (pbl § 11-9 nr. 5 og 6)

Område på riksgrensen skal benyttes til politi eller sambruk med politi. Det skal legges særlig vekt på estetikk i bygningens form, fasade, utomhusområde og materialvalg, slik at den unike plasseringen blir understreket og forsterket.

Retningslinje:

For politistasjon skal formål og løsninger avklares med Eda kommun.

2.6 Bebyggelse og anlegg – fritids- og turistformål (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

Atkomst til områdene fra rv. 2 må utredes nærmere ved regulering og endret bruk.

For området Steinby/Magnormoen øst må atkomst skje fra eksisterende kryss. Det tillates ikke gjennomgående kjørbare veg.

Ved regulering og vesentlig utvidelse av bruk vil trafikkanalyse og trafikale løsninger for alle trafikantgrupper kreves som grunnlag for saksbehandling.

Retningslinje:

Bestemmelsene er satt på grunn av trafikksituasjon på rv. 2 og kontrollfunksjoner. Atkomst til Steinby og Magnormoen skal benytte krysset Furumoen for å ikke trafikk som kan unndra seg kontroll på Rv. 2.

2.7 Bebyggelse og anlegg – råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr. 8)

Reguleringsplaner for masseuttak og -deponi for rene masser skal fastlegge omfang, terrenghøyde og løsning for avslutning. Planer skal også omfatte eksisterende uttaksområder inntil ønsket nye områder. Nødvendig atkomst og tiltak slik at driften ikke medfører urimelig store ulemper for omgivelsene skal avklares, eller framgå av driftsplan.

Retningslinje:

Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven

2.8 Bebyggelse og anlegg – næringsvirksomhet (pbl § 11-9 nr. 4)

Formålet åpner for industri-, håndverks- og lagervirksomhet, bensinstasjoner og transportrettet virksomhet. Rene kontorbygninger, utover nødvendige kontorlokaler tilknyttet den enkelte virksomhet, tillates ikke. Plasskrevende varer kan tillates. Detaljvarehandel tillates ikke.

Ved regulering og vesentlig utvidelse av bruk vil trafikkanalyse og trafikale løsninger for alle trafikantgrupper kreves som grunnlag for saksbehandling.

Retningslinjer:

Områder langs rv. 2 er trafikalt belastet og ved regulering her må avklaring med Statens vegvesen gjøres tidlig siden trafikale løsninger er et aktuelt punkt i utbyggingsrekkefølge og utbyggingsavtale. Virksomheter som skaper mye publikumsrettet trafikk, kan ikke forventes tillatt i en reguleringsplan.

Prioritert utbyggingsrekkefølge på Magnormoen knyttet til infrastruktur er Magnormoen næringsområde (regulert), Grensen næringspark, Grensevegen og Spinnerivegen.

2.9 Bebyggelse og anlegg – andre typer (pbl 11-9 nr. 4 og 9)

Formålet åpner for kraftproduksjon av solenergi med bakkemontert anlegg. Innenfor området kan landbruk være sekundær arealbruk.

Reguleringsplan med konsekvensutredning skal utarbeides hvis utbygging ikke omfattes av energi- og konsesjonslovgivning.

Atkomst må skje over sikret planovergang.

Retningslinje:

Atkomst kan ikke tillates over dagens usikrete planoverganger. Det må skje fra sikret (Magnor sentrum) eller ny godkjent av Bane NOR.

2.10 Bebyggelse og anlegg – kombinerte formål (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

Formålet er en kombinasjon av næring og offentlig /privat tjenesteyting.

For næring gjelder bestemmelser som gitt under dette formålet. For offentlig/privat tjenesteyting åpnes det kun for offentlig kontrollvirksomhet med tilhørende anlegg.

Kryssløsning, eller atkomst, fra rv. 2 skal avklares før reguleringsplan eller tillatelse for ramme/igangsetting kan gjøres.

Gjennom regulering kan kombinasjonen oppheves, frafalle eller styres til ulike områder innenfor området.

Retningslinjer:

Offentlig kontrollvirksomhet er knyttet til oppgaver utført av statens vegvesen, politi, toll eller knyttet til helseberedskap mv.

Områder langs rv. 2 er trafikalt belastet og ved regulering her må avklaring med Statens vegvesen gjøres tidlig siden trafikale løsninger er et aktuelt punkt i utbyggingsrekkefølge og utbyggingsavtale. Virksomheter som skaper mye publikumsrettet trafikk, kan ikke forventes tillatt i en reguleringsplan.

Prioritert utbyggingsrekkefølge på Magnormoen knyttet til infrastruktur er Magnormoen næringsområde (regulert), Grensen næringspark, Grensevegen og Spinnerivegen.

2.11 Landbruks-, natur- og friluftsførmål (pbl § 11-11)

Bebyggelse og tiltak som er nødvendig for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt.

Opprettelse av ny eiendom, oppføring nye boenheter eller andre nye konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet stedbunden næring (landbruksnæring) er ikke tillatt.

Unntatt fra forbudet er vedlikehold av samfunnsviktig infrastruktur eller enklere tilrettelegging for allmennhetens friluftsliv.

Ny spredt boligbygging i LNF-områdene kan vurderes som dispensasjon. Det samme gjelder omdisponering fra fritidsbolig til bolig. Dette krever begrunnet søknad om dispensasjon, og kan bare innvilges dersom lovens vilkår (pbl § 19-2), samt alle forutsetningene som nevnt nedenfor er oppfylt:

Forutsetninger:

- Tomta og atkomstveg skal ikke berøre dyrka mark.
- Tiltak skal ikke være i konflikt med landbrukets interesser (jord, skog og beite) og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området.
- Tiltak skal ikke komme i byggeforbudssonen langs vassdrag.
- Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytning til offentlig avløpsnett eller ved utslippstillatelse for felles eller separat avløpsanlegg tilpasset helårsbolig kan gis.
- Arealdelens generelle bestemmelser og hensynssoner gjelder fullt ut.
- Øvre ramme for grad av utnytting på nye boligeiendommer er 300 m² bruksareal.
- Samfunnsviktig infrastruktur er f.eks. kommunikasjonsmaster, vann- og avløpsanlegg, offentlige veier, jernbane og trafo-kiosker. I «vedlikehold» ligger utbedringer, og mindre tilpasninger av eksisterende anlegg.

Retningslinjer:

Viktige vurderingstema:

- Kommunens holdning skal være restriktiv, og bestemmelser og retningslinjer skal derfor følges. Saker skal sendes på høring når det er tvil og hvis det ikke foreligger presedens.
- Det skal legges vekt på at friluftsinnteresser, biologisk mangfold, kulturminner, kulturlandskap eller sammenhengende grønnstruktur blir ivaretatt. Krav om tilpasning av tomt kan forventes.
- Tomt og atkomstveg skal vurderes i forhold til dyrkbar mark og skogsmark med høy produksjonsevne.
- Tomta skal ligge i nærheten av eksisterende bebygd boligeiendom.
- Det skal være trygg skoleveg eller det må forventes vilkår om gjennomføring av nødvendige fysiske tiltak (f.eks. busslomme) for egen kostnad.
- Avstand til offentlig bilveg bør være under 200 meter pga. offentlige tjenester.
- Kårbolig kan tillates der det av hensyn til driften er nødvendig, men skal da ligge i nærhet til tunet.
- Når det på en eiendom er gitt tillatelse til å etablere en bolig, bør denne være bebygd før det kan gis tillatelse til å etablere en ny.
- Tomtestørrelse for spredt boligbygging i LNF-områdene skal ikke overstige 1,5 dekar. Ved fradeling av tun, tilpasning til eksisterende grenser, bebyggelse eller tydelige naturlige grenser kan dette økes.
- For fradeling av kårboliger og bruksendring til bolig gjelder samme vilkår.
- Landbruksdrift kan medføre ulemper knyttet til lukt, støv, støy og endringer av omgivelsene. Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at man reduserer slike og det er tiltakshavers ansvar å vurdere dette.
- Tiltakshaver har selv plikt til å vurdere andre interesser som kan gjøre seg gjeldende

2.12 LNF-formål med eksisterende spredt bolig og fritidsbebyggelse (pbl § 11-11)

På bebygde eiendommer som er registrert i matrikkelen som bolig eller fritidsbolig kan det gjøres unntak fra byggeforbudet uten dispensasjon. Dette forutsetter at det er i tråd med arealdelens øvrige bestemmelser, og forutsetningene i retningslinje til pkt. 2.11. Etter søknad kan det gis tillatelse til.

- Tilbygg/påbygg/frittstående bygg inntil 50 m² BRA til eksisterende godkjent boligbebyggelse.
- Tilbygg/påbygg/frittstående bygg inntil 25 m² BRA til eksisterende godkjent fritidsbebyggelse.
- Utbygging og tilkobling av samfunnsviktig infrastruktur

Unntaket gjelder kun der en øvre ramme for grad av utnyttning på boligeiendommer på 300 m² BRA og for fritidseiendommer på 110 m² BRA ikke overskrides.

Retningslinjer:

Passerer samlet utnyttning dette skal reguleringsplan eller dispensasjon med avbøtende vilkår kreves blant annet av hensyn til formålet, naboer, uteoppholdsareal og estetikk. Utnyttning gjelder også for eiendommer som kunne vært sammenføyd eller som må vurderes som en samlet disponibel eiendom for søker.

Unntaket kan kun benyttes en gang i planperioden.

Hva som defineres som mindre utbyggingstiltak vurderes i forhold til skala og struktur i nærmiljøet. De fleste forhold som omfattes av plan- og bygningslovens §§ 20-1 bokstavene b, c, e, f, h, i og j, 20-4 a, c og e og 20-5, samt grensejusteringer jfr. matrikkellovens § 16, kan tillates hvis det ellers ikke er forhold som krever reguleringsplan eller dispensasjon.

2.13 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §§ 11-9 og 11-11)

I vann og vassdrag tillates det ikke utført tiltak, jf. pbl. § 1-6. Unntatt fra forbudet er vedlikehold av samfunnsviktig infrastruktur eller enklere tilrettelegging for allmennhetens friluftsliv.

Landfaste brygger, flytebrygger og frittliggende badebrygger som er åpne for allmennheten og tilrettelagt for allmenn bruk og ferdsel, kan tillates.

Enkle flytebrygger og frittliggende badebrygger for private tillates krever godkjent dispensasjon og tillatelse.

For private brygger med utriggere til mer enn fire båt plasser eller bryggeflate større enn 2,0 x 5,0 m, kreves reguleringsplan.

Retningslinjer:

Samfunnsviktig infrastruktur er f.eks. kommunikasjonsmaster, vann- og avløpsanlegg, offentlige veier, jernbane og trafo-kiosker. I «vedlikehold» ligger utbedringer, og mindre tilpasninger av eksisterende anlegg. Hensikten er å kunne tillate tiltak som kommer samfunnet, miljø, beredskap og sikkerhet til gode. Åpne for allmennheten betyr at det er mulig å parkere kjøretøy, gå langs veg eller tursti åpen for allmenn ferdsel til brygga eller strand ved brygge. Universell utforming er en fordel. Kommunen kan kreve tinglyste avtaler om bruk.

Privatisering på land skal unngås.

Utforming av brygge skal sikre fri og trygg ferdsel på land og i vann. Tegninger av brygga skal leveres sammen med søknad. Brygger skal ikke endre strømningsforhold eller påvirke naturforhold. Det skal ikke gjøres inngrep i allerede inngrepsfrie områder uten at det søkes spesielt om det. Det er ønskelig med færre større anlegg enn mange små.

3 Bestemmelser til hensynssoner (pbl § 11-8)

3.1 Sikringssone drikkevannsområder H110 (pbl § 11-8 a)

I sikringssonen for Kroksjøen er bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annet som kan redusere eller ødelegge vannkvaliteten forbudt.

Retningslinje:

Ved tvil skal kommunen kreve at tiltakseier legger fram en faglig vurdering som kan godkjennes av Mattilsynet og Kroksjøen vannverk.

3.2 Sikringssone grunnvannsforsyning H120 (pbl § 11-8 a)

I sikringssonene for Grasmo grunnvannsbrønn og Gaustadmoen grunnvannsbrønn, gjelder klausuleringsbestemmelsene vedtatt av Kroksjøen vannverk 14.10.1996, eller nye som erstatter disse.

I sikringssonene for vannbehandlingsanleggene Åbøgen, Vestmarka, Ingelsrud og Kanalskogen er bygge- og anleggsaktivitet, lagring og annet som kan redusere eller ødelegge drikkevannskvaliteten forbudt.

For de områdene der klausuleringsbestemmelsene sier at uttak til 1 meter over grunnvannsnivå kan tillates endres dette til minimum 2 meter.

Innenfor sikringssonen rundt Matrand grunnvannsbrønn/reservevannkilde gis et forbud mot ny aktivitet og endret bruk av området for å sikre grunnvannskvaliteten til klausuleringsbestemmelser og sonedifferensiering er vedtatt etter drikkevannsforskriften. Etter vedtak vil disse gjelde.

Retningslinje:

Ved tvil skal kommunen kreve at tiltakseier legger fram en faglig vurdering som kan godkjennes av Mattilsynet og gjeldende vannverkseier.

3.3 Fareområde flom H320 (pbl § 11-8 a)

Vrangselsva og Børjåa har fareområde for flom i en bredde på 50 meter. Her gjelder byggeforbudet langs vassdrag, jf. 1.11. For tiltak som kan godkjennes skal flomfare utredes av fagkyndig ved utarbeidelse av reguleringsplaner, ved søknad om tiltak eller dispensasjonssøknader. Reell fare for flom være avklart i henhold til relevant sikkerhetsklasse, jfr. pbl. §28-1 og TEK17 § 7-2.

Retningslinjer:

Eidskog har ikke flomkart. Vurderinger knyttet til flom og ev. annen plassering kan dermed også gjelde andre steder.

I Det offentlige kartgrunnlaget (DOK) finnes flomkart, dreneringslinjer og aktsomhetsområder, sammen med kommunens målinger danner dette utgangspunkt for vurderingene.

Det vises også til bestemmelse 1.11, 1.16 og 1.17.

3.4 Fareområde skytebane H360 (pbl § 11-8 a)

Ved bruk av skytebaner er fareområdene (H360) ikke åpne for allmenn ferdsel.

3.5 Fareområde høyspenningsanlegg H 370 (pbl § 11-8 a)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse, unntatt anlegg som har direkte tilknytning, innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

3.6 Hensyn friluftsliv H530 (pbl § 11-8 c)

Retningslinje:

I områdene skal det tas hensyn områdets verdi for friluftsliv og aktivitet. Tiltak som fremmer allmennhetens friluftsliv, er i tråd med formålet. Hensynet er ikke til hinder for skogbruk, men etter hogst bør grunneier rydde stier.

3.7 Hensyn bevaring naturmiljø H530 (pbl § 11-8 c)

Retningslinje:

Gjelder arter og livsmiljø innenfor reguleringsplan 201701 Eidskog MX-bane. Reguleringsplan og skjøtselsplan gjelder.

3.8 Hensyn Kulturlandskap og kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

For hensynssonene H570 Fangstanlegg Gaustadmoen, H570 Fløtningsanlegg i Børjåa, H570 Bygningsmiljø på Malmer, H570 Kulturmiljøet i Skotterud sentrum, H570 Oppistun Børli, H570 Kulturmiljø ved Vestmarka kirke, H570 Kulturmiljø ved Matrand og H570 Kulturmiljøet på Morokulien er det gitt følgende retningslinjer:

Innenfor disse områdene skal hensynet til kulturmiljøet også være førende for arealbruken. Dette kan legge restriksjoner på tekniske inngrep og tiltak som endrer kulturminnet eller omgivelsene.

Kommunedelplan for kulturminner skal legges til grunn.

Eventuelle tillatelser forutsettes å videreføre kulturmiljøets karakteristiske eller identitetsskapende preg.

Ved søknad om tiltak innenfor hensynssonene skal dokumentasjon/tegninger for hvordan nye tiltak tilpasses eksisterende kulturminne/ -miljø/ -landskap foreligge. Kulturminneregistrerte bygninger og anlegg i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal kulturminneinteressene vurderes regulert til bevaring gjennom bruk av hensynssone med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Utfyllende retningslinjer knyttet til enkelte av områdene:

H570 Fangstanlegget på Gaustadmoen: Sammenhengen og anleggets lengde er viktig å ivareta.

H570 Kulturmiljøet i Skotterud sentrum: Kommunedelplan kulturminner navngir bygninger som vurderes som spesielt viktige både i kraft av seg selv og for kulturmiljøet.

H570 Oppistun Børli: Bevaring av kulturmiljøet og kulturlandskapet knyttet til Oppistun er viktig. Tiltak som underordner seg dette målet kan tillates i Nestun.

H570 Kulturmiljøet ved Vestmarka kirke: Tiltak som endrer kirkens synlighet i landskapet eller silhuetten rundt kirka skal ikke tillates. En viktig akse er fra

Skillingmarkvegen og opp mot kirka. Det samme gjelder fra kirka og ut over Harstadsjøen. Sammenhengen med kirkestua og tunet der må ikke endres negativt.

H570 Kulturmiljøet ved Matrand: Tiltak som endrer kirkens synlighet i landskapet eller silhuetten rundt kirka skal ikke tillates. En viktig akse er fra brua på Matrandvegen og fra Oberst Krebs-bautaen. Sammenhengen med kirkestua og skolen må ikke endres negativt. Bygningsmiljøets tidsdybde og samspill skal ivaretas.

H570 Kulturmiljøet på Morokulien: Områdets historie knyttet særlig til Fredsmonumentet og historie rundt fredelig samkvem, samt beliggenheten på og ved riksgrensen er svært viktig. Området er av unik betydning og utvikling av området må ta hensyn til dette. Eda kommun skal høres i saker som angår området.

3.9 Hensyn mineralressurser H590 (pbl § 11-8 c)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak etter plan- og bygningsloven som ødelegger eller vanskeliggjør framtidig uttak av mineralressursen.

3.10 Båndlagt etter naturmangfoldloven H720 (pbl § 11-8 d)

Naturreservatene Nygaardsmyrene, Bjellneset og Lindåsmyra er vernet etter naturmangfoldloven og skal forvaltes etter fredningsvedtak.

3.11 Båndlagt etter kulturminneloven H730 (pbl § 11-8 d)

Hensynssonen ligger over kulturminner fredet gjennom eget vedtak. De skal forvaltes etter fredningsvedtak.

Retningslinjer:

Hensynssonen gjelder Eidskog kirkested (Matrand).

I tillegg kommer øvrige automatisk fredete kulturminner som er vernet gjennom lov. Disse vises ikke i plankartet, men finnes f.eks. kommunens kartløsning.

3.12 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendret H910 (pbl § 11-8 f)

De reguleringsplaner som skal gjelde er merket med hensynssone H910. Disse går foran kommuneplanens arealdel ved motstrid. Dette gjelder følgende planer:

PlanID	Planens navn	Vedtaksdato
38	Grasmo masseuttak	10.12.2008
48	Magnormyra	27.05.2004
201101	Skjervangen hytteområde	03.10.2013
201502	Rv. 2 Morokulien – Magnormoen	06.12.2016
201701	Magnor MX-bane	14.06.2022
201702-E1	Gaustadvegen næringsområde	08.11.2021
201802	Fv. 21 Vestmarkavegen. Framhaldsskolen – Tuhusporta	19.06.2019
202001	Politistasjon ved Morokulien	14.02.2023

Retningslinje:

Arealformålene i gjeldende reguleringsplaner kan være vist med generalisert formål på kommuneplanens arealplankart.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Finsrudengen	Beregnet areal	89765.3
Etablert dato	05.12.1936	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.4	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	73/27
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Endre egenskaper	12.09.2018	2018002033		73/27
Feilretting	18.02.2019			
Skylddeling	05.12.1936			73/1, 73/27
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6655186.56	685307.7	0	Ja	89765.3	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EKSTRAND KAROLINE ANNIE SOFIA F180898*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Finnsrudhaugvegen 71 2240 MAGNOR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Finnsrudhaugvegen 71

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2240 MAGNOR	Kirkesogn	03120301 Eidskog
Grunnkrets	510 Finsrud	Tettsted	
Valgkrets	2 Magnor		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	153482764		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	153482756		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
3	153482772		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 153482764: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	95
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	95
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.09.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Finnsrudhaugvegen 71	H0101	73/27	95	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	28	0	28	0	0	0
H01	1	67	0	67	0	0	0

2: Bygning 153482756: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.09.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	73/27	-	-	-	-	-

3: Bygning 153482772: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

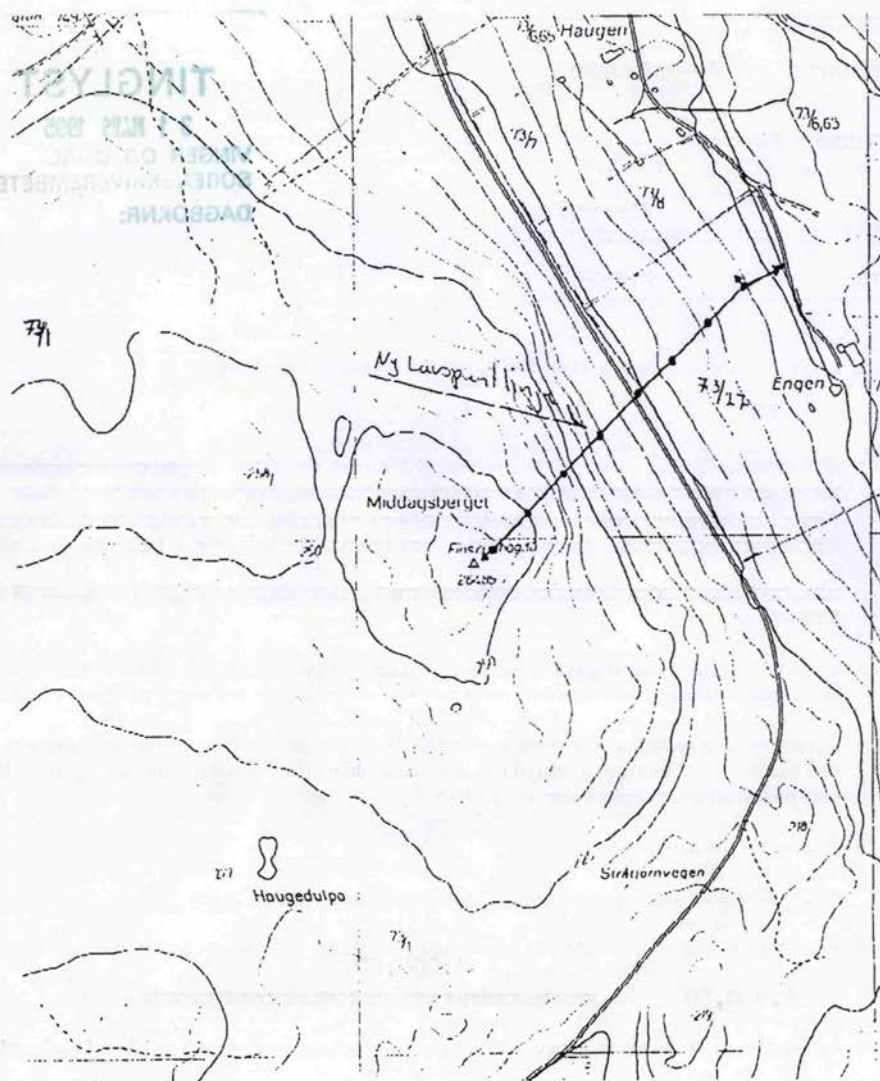
Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.09.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	73/27	-	-	-	-	-

Skisse som viser plassering av anlegget i forhold til faste punkter som hus, vegger m.m. ev. beskrivelse av anleggets plassering.



Sted/dato	Underskrift for Televerket
Lillehammer, 16/3-95	E. Wijk
Sted/dato	Underskrift av grunneier
24-2 1995	Grunneier Einar S. Sævi



TINGLYST
17 FEB. 2003

VINGER OG ODAL
DAGBOKFØRT. 838

Ted rørende eiendommen
Finsrudengru. g. nr. 73. br. 27.

Tilberende Gunnar Finsrud. 2446. Hegner.

Med hensyn til de som fører fram til
noen eiendom, til den som tidligere, med
sursoring til Skylddelsferretning av 19. august
1935, fortsatt være i samråd med gjeldende
forskrift, med at være en med på medhold
av den.

Finsrud, den 12. 2. 2003

Karsten Finsrud

Finsrud 2446 Hegner

28/11 1936 - [REDACTED]

Lier av eiendommen Finsrudengru
g. nr. 73- br. 6, -

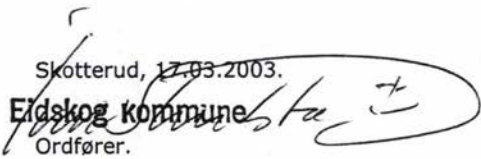


Doknr: 838 Tinglyst: 17.02.2003 Emb. 013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**EIDSKOG KOMMUNE**
OrdførerenTINGLYST
31 MARS 2003
VINGER OG ODAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 1727**ERKLÆRING**

Herved gis eier av eiendommen Finsrudengen av Finsrud, gnr. 73, bnr.27 i Eidskog, felles hamnerett, samt rett til avfall i Eidskog kommuneskogens eiendom gnr. 73, bnr. 1 ,til gjerde og ved til eget bruk. Videre gis rett til torvmyr til eget bruk, samt jakt- og fiskerett. *Gjelder for 10 år*

Skotterud, 17.03.2003.


Eidskog kommune
Ordfører.Doknr: 1727 Tinglyst: 31.03.2003 Emb: 013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

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

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

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

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



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

Spørsmål om forsikringen

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

Skade/krav

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Lars Wang Spigseth
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 417 66 127
E-post: Lars.Wang.Spigseth@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet