Linerlevegen 1, 2220 ÅBOGEN



PROPR.NO

Selger
Steinar Hofoss
97112808

Prisantydning
2 750 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3416 Gnr. 37 Bnr. 257

Hyggelig enebolig med isolert dobbelgarasje! Gode solforhold! Enkel adkomst. KLART FOR INNFLYTTING!

PRISANTYDNING
kr 2 750 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 20 471 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
197kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
47kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
843kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1985



Velkommen hjem til Linerlevegen 1 på Åbogen!



Huset sett fra innkjøringen fra Austmarkavegen



Ny stor terrasse med sol hele dagen! Perfekt for lange, late dager! Idyllisk beliggenhet med trapper ned til hagen!



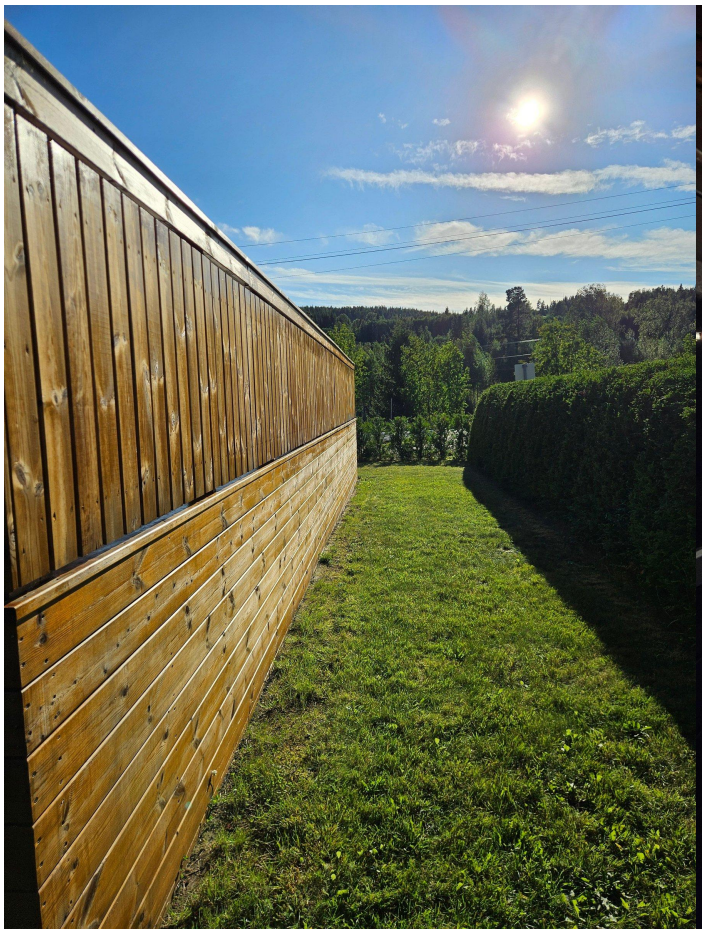
Terrassen er på 51 m².



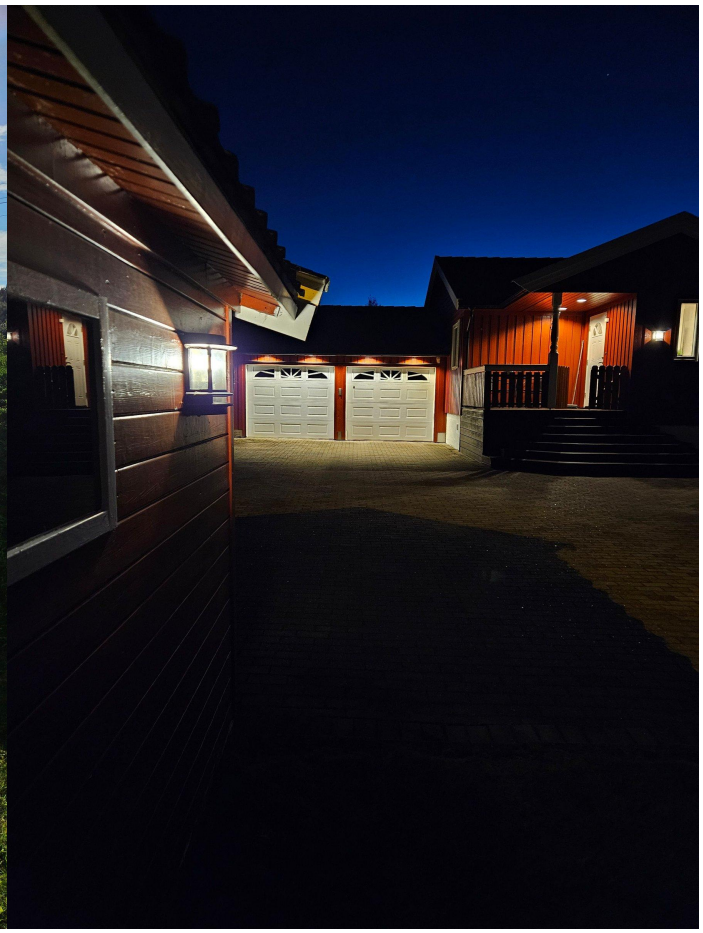
Trapp vest med port til terrassen



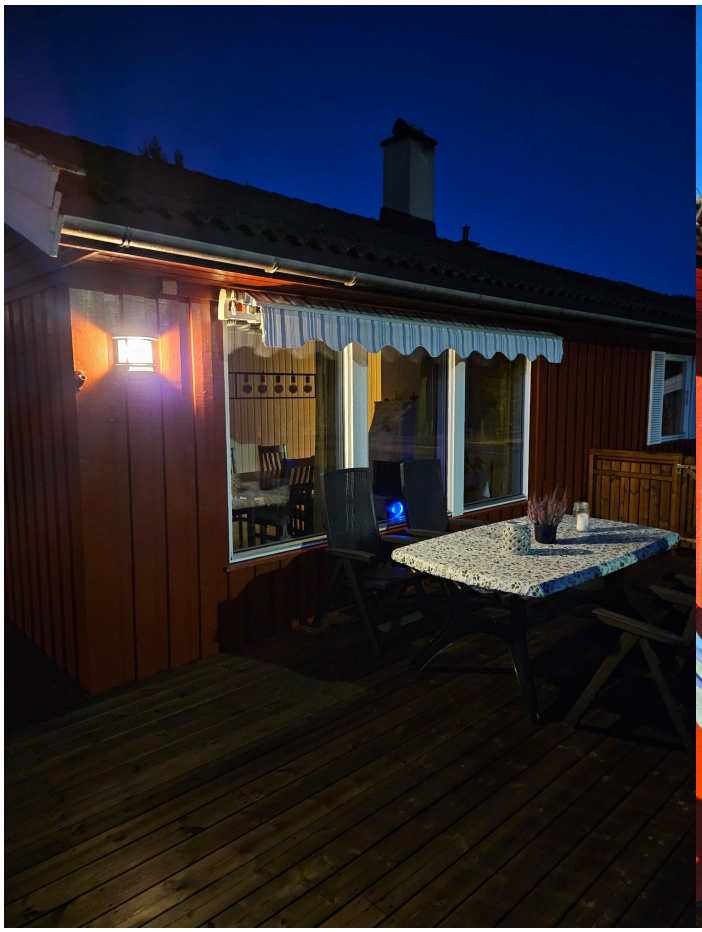
Trapp øst med dobbelport til terrassen



Nyoljet terrasse, nyklippet plen og nyklippet hekk!



Har bra med utelamper som går på lyssensor!



Kveldsstemning med utelampe!



Hovedinngang med delvis takoverbygg. Fin plass til hengekøye her!



Velkommen inn i entré/gang! Hvitmalte panelvegger og tak med spotlamper!



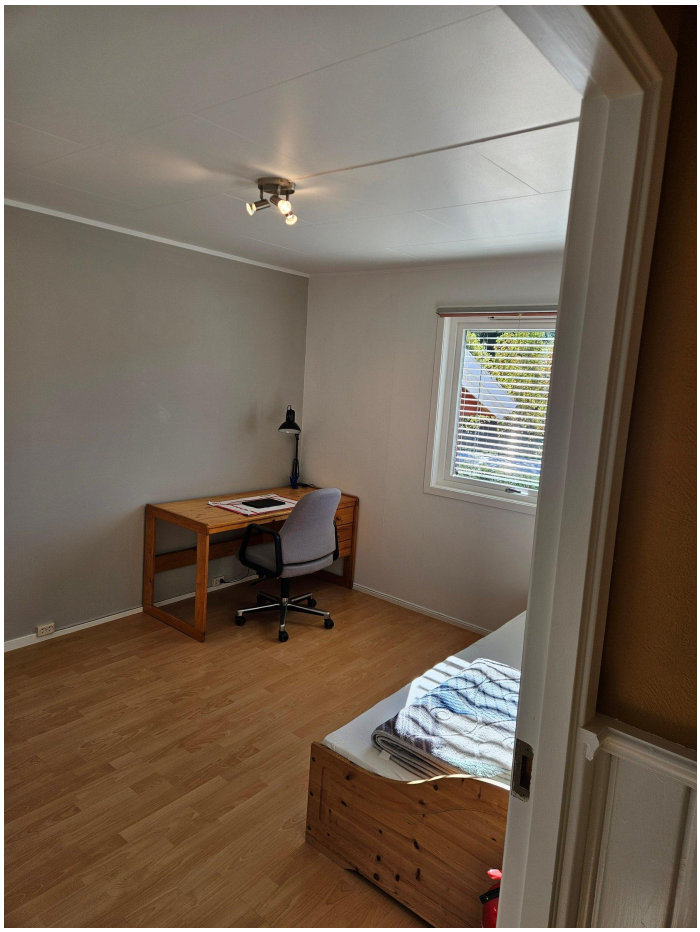
Entré med skyvedørsgarderobe og fliser med varme i gulv!





Soverom 1

Soverom 1, nymalte flater. Med seng og en kommode.
Persienne og rullegardin for solavskjerming.



Soverom 2/kontor, nymalte flater, nytt garderobeskap. Utv persienne og innv rullegardin.



Soverom 2/kontor



Soverom 2/kontor, god plass til å møblere etter eget ønske her!



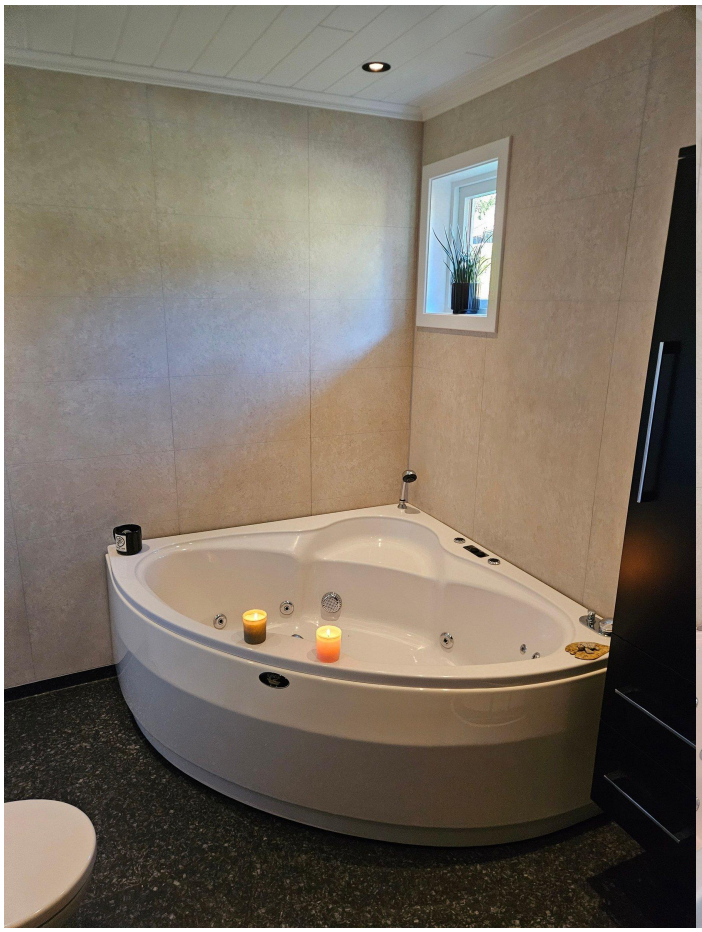
Gang/stue innerst med varmepumpe som er godt plassert slik at det gir en stabil varme i hele 1 etg.



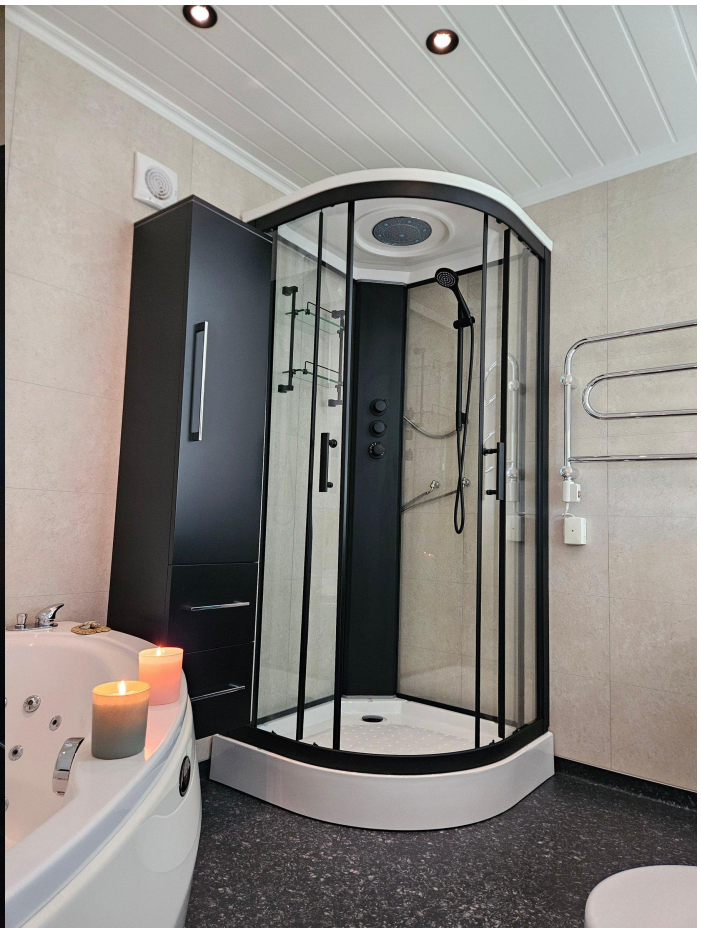
Nyoppusset Bad med nytt våtromsgulvbelegg fra Tarkett, nye baderomsplater fra norske Fibo Trespo, ny nedforet himling med våtromspanel,alt av listverk nytt sparklet og malt!



Nyoppusset Bad!



Nyoppusset Bad! Med varme i gulv!



Nyoppusset Bad! Med nytt fint dusjkabinett og høyskap!



Nyoppusset Bad! Med ny baderomsinnredning med heldekkende servant! Rundt speil, praktiske plassbygde hjørnehyller!



Nyoppusset Bad! Med ny baderomsinnredning med heldekkende servant! Rundt speil, praktiske plassbygde hjørnehyller!



Soverom 3 god plass til dobbeltseng med garderobeskap! Rullegardin og gardin.



Soverom 3



Romslig kjøkken med bra med dagslys inn fra vindu!



Kjøkkenet er praktisk og velfungerende! Nymalte vegger og tak!(nymalt bak komfyr og under kjøkkenventilator etter dette bildet ble tatt).



Koselig kjøkken med gammel god svartovn!



Spisestue med fint lys inn fra store vinduer! Nymalte flater!



Sofakroken til tv kos!. Alle tak i hele 1 etasje er nymalte. I gangen er det ny loftluke med trapp!



Er en romslig koselig stue!. Utgang til terrassen er til høyre på bildet!



Koselig med fyr i peisen på vinteren!



Vaskerom/Bad med ny varmtvannsbereder på 282 liter! Fliser med varme i gulv, sluk og opplegg for vaskemaskin!



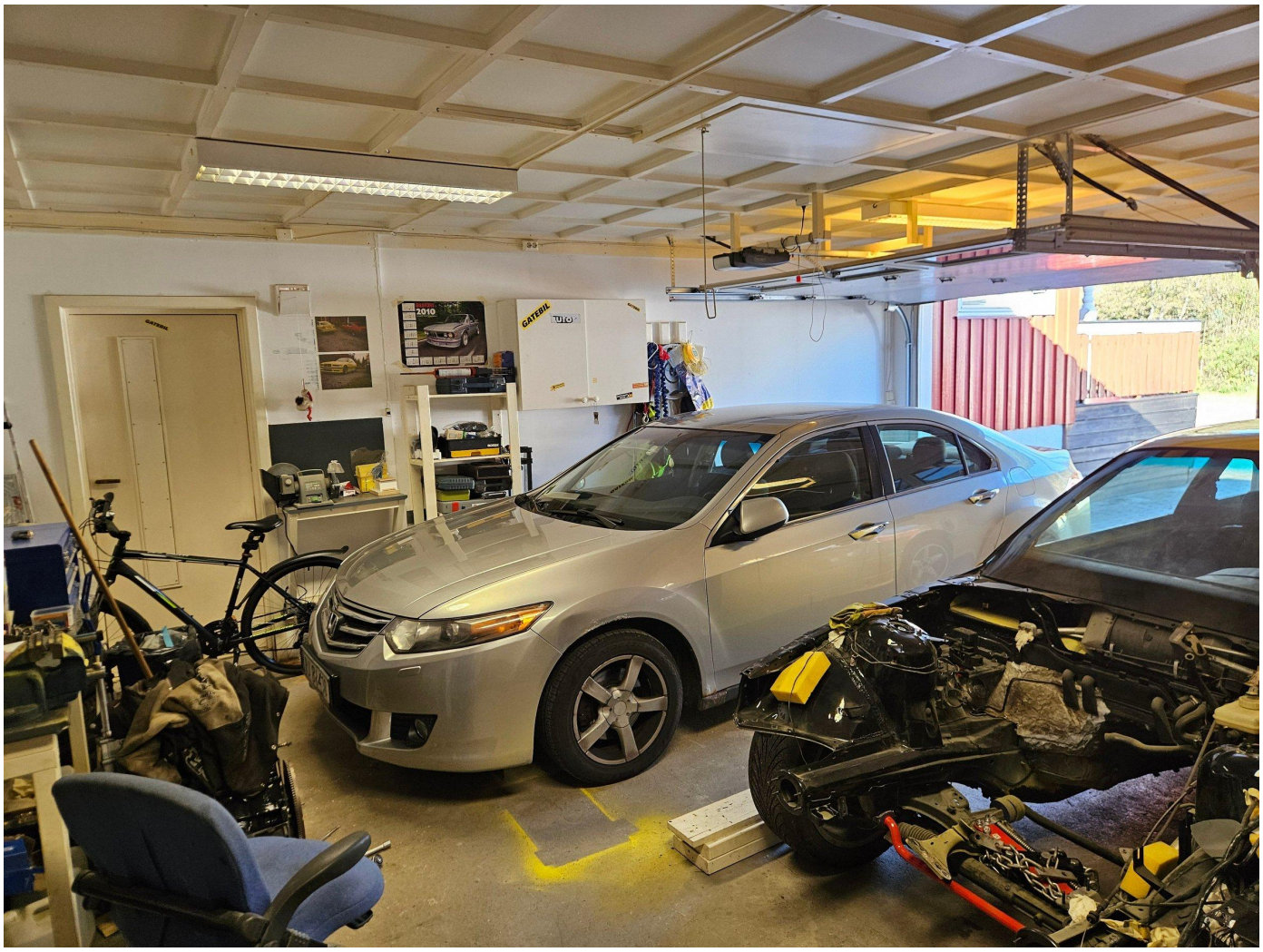
Vaskerom/Bad. Ny vannkran til vaskemaskin!



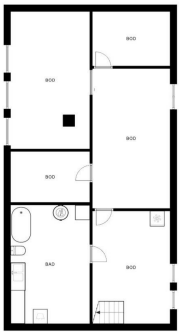
Vaskerom/ Bad. God plass til å brette/ tørke klær. Dusjsone med fastfuget badekar og våtromsmaling! Vask med nytt blandebatteri! Toalett!

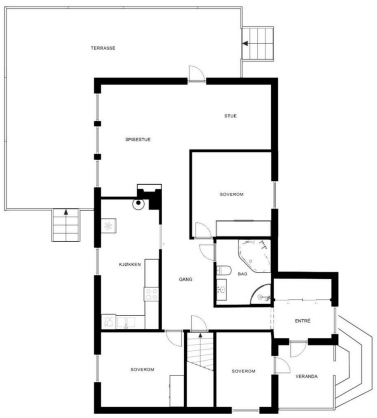


God plass i garasjen rundt 2 biler!



Garasjen er isolert! Er dør ut i hagen,er også loftetrapp og gulv på loft til oppbevaring!





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.

Plantegning av 1 etasje
Plantegning kjeller og 1 etasje

Plantegning av kjeller

Annet

Jeg selger huset mitt gjennom Propr – en digital løsning med profesjonell meglerstøtte hele veien. Trygt, ryddig og like sikkert som med en vanlig eiendomsmegler!
Kontakt meg for en prat om boligen om Propr eller om det er ønskelig med en privatvisning på telefon 97112808
For mer informasjon om Propr ring direkte til propr på telefon 23905900 eller gå inn på Propr.no!

Beliggenhet

Boligen ligger i ett lite og rolig boligfelt med kommunal asfaltert vei og gatelys. Felles søppeldunker i søppelhus.
Fortau langs hovedvei utenfor der boligen ligger!

Er store skogsområder med turstier rett på oversiden av boligen og masse fine vann i nærheten for fiske, bade og friluftsliv!

Fra boligen er det 12 km til Kongsvinger sentrum, 26 km til riksgrensen Sverige ved Charlottenberg, 76 km til Gardermoen og 105 km til Oslo. Er kun 6 minutter med bil til Liermoen hvor det er en av landers beste golfbaner, lysløype med kunstsnøanlegg for langrenn og masse fine turstier. Er en solrik tomt med morgensolen ved inngangsterrassen og sol hele dagen og kvelden ellers på den store hovedterrassen! Kun 15 minutter med bil til Kongsvinger sentrum!

Om boligen

Eneboligen er på 1 etg og delvis innredet kjeller. Med isolert dobbelgarasje på 40 m² inntil huset og en liten ute bod på 7 m².
I garasjen er det 3 fase strømuttak og fin plass til 2 biler og fortsatt plass til litt hobby. Blir raskt varmt i garasjen når man setter på litt varme om vinteren!
Gårdsplassen er romslig og belagt med beleggningsstein! Ellers en flat tomt med gressplen og hekk.

Boligen er i generell god stand og har en fin og praktisk rominndeling med god plass for en familie! Dem fleste flater innvendig er nymalt. Boligen har fibertilknytting. 1 etg består av inngangsterrasse med delvis takoverbygg, entré med fliser og varme i gulv med stor skyvedørsgarderobe, gang, soverom 1, trapperom, soverom 2, bad med varme i gulv, soverom 3, kjøkken og stue med utgang til stor solrik terrasse med 2 trapper ned til hagen! Terrassen er bygget I 2023. Badet er nyoppusset våren 2025!
Har praktiske porter ved inngangsterrassen og ved begge trappene på hovedterrassen!
Som oppvarming/nedkjøling er det varmepumpe i stuen som fungerer veldig godt!, ellers er det vedfyring med peis i stuen og en gammel svartovn på kjøkkenet. Også panelovn på soverom 1.

Kjelleren består av trapperom,
vaskerom/bad med varme i gulv og en panelovn opplegg til vaskemaskin, stort delvis panelert gråkjellerrom, lite panelert bodrom, 2 gråkjeller/ bodrom med tilkoblet vedovn i innerste rom. Innerste 3 kjellerrom er uinnredet men med masse muligheter! Er ny varmtvannsbereder i vaskerom på 282 liter som ble montert i august 2025!

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
68 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

85 740 kr (Omkostninger totalt)

---

2 835 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Linerlevegen 1, 2220 ÅBOGEN
EIDSKOG kommune
gnr. 37, bnr. 257

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 27.08.2025 **Rapportdato:** 14.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13377-1817 **Referansenummer:** SV1220

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst **Vår ref:** Lars Oskar Melbye

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

Norsk takst

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

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

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

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

Melbye Bygg og Takst

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



Rapportansvarlig

Lars Oskar Melbye

Uavhengig Takstingeniør

oskarmelbye@live.no

481 73 839

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Melbye Bygg og Takst
Bjørnstadmovegen 49B
2230 SKOTTERUD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein fra 2003.
Lakkerte metall beslag. Renner og nedløp i aluminium pluss nyere lakkerte stål takrenner på entre-/garasjetilbygg. Luftehatt.
Pipefotbeslag i metall. Takstige. En type snøfangere (mindre bøyler).
Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har tømmermannspanel og liggende panel i gavlspisser.
W-takstoler m/taktro av rupanel samt sutaksplater på garasje. Loft isolert m/mineralull. Ny loftluke.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. 2-lags isolerglass i kjeller. Vinduer er fra byggeårene. Fabrikkmalt hovedytterdør m/isolerglass fra 2003. PVC terrassedør m/2-lags isolerglass fra 2022.
TERRASSER/GARASJE ETC:
Terrasse i oljet impregnert tre med alminnelig spaltegulv over punktfundamenter på 51m2. Oljet rekkverk med stående bord. 2 trapper til terreng. Markise over stuevinduer.
6,6m2 Delvis overbygget entreterrasse av beiset spaltegulv m/malt rekkverk av stående bord. 3 sidig trapp. Fundament av pilar og trepåle.
Garasje intillbygget huset i lik stil. 2 Motoriserte alminium leddporter. Betonggulv m/leca kantforhøyning. Garasjen er isolert og bekledd m/malte gipsplater. Vinduer er blendet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det hovedsaklig gulv av belegg, laminat i 2 soverom, vinylklikk i hovedsoverom og flislagt i entre (m/varmekabel).
Veggene har malte plater med tapet/strie samt noe malt trepanel og kombinasjoner som brystning. Innvendige tak har malt trepanel m/downlights i entre og ellers takess himlingsplater.
Boligen har elementpipe, antikk vedkomfyr i kjøkken og elementpeis i stue. Sotluke/feieluke i kjeller.
Repotrapp i konstruksjonsvirke m/rekkverk av stående spiler (malt) til kjeller. Kjeller er er delvis panelet, ellers uinnredet.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedør mot kjøkken. Tre speildører i kjeller.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad oppusset og ferdigstillt april 2025. Vinylbelegg m/oppbrett. Baderomspaneler på vegg. MDF-panel malt med våtromsmaling. Innfelte downlights i himling. Gulvstående toalett. Hjørne boblekar. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer under og rundt speil med lys. I tillegg et høyskap. Dusjkabinett m/glassdører og dusjgarnityr samt takdusj. Hånkletørker. Plassbygde hjørnehyller.

Vaskekjeller
Gammeldags «vaskekjeller» som er oppgradert med fliser på gulv som er belagt med fliser ved et tilfelle. Ellers malt mur og trepanel himling. Hjemmelaget benk m/nedfelt rustfri dobbel kum og nytt blandebatteri. Gulvstående toalett. Emaljert badekar m/forheng og dusjgarnityr etablert som en løsning mens badet ble renovert. Kran/avløp for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Original vinkel kjøkkeninnredning m/slette «eiklaminerte» fronter. Laminat benkeplate samt rustfri plate m/dobbel kum. Flisfelt mellom under- og overskap. Plass for frittstående hvitevarer; komfyr, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Ventilator i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber samt rør-i-rør fra kjellerhimling til bad (Wirsbo) Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er ny og på 282 liter.
Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.
Elektrisk oppvarming via luftvarmepumpe fra ca. 2015 (service utført hvert 2. år). Enkelte panelovner. Varmekabler i bad, vaskerom og gang.
Sikringsskap m/automatsikringer. Hovedsakelig åpent el-anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Boligen er fundamentert med grunnmur av slammet 25cm leca over støpte fundament/kjellergulv. Entre er fundamentert på stripefundament.
Nokså flatt rundt boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

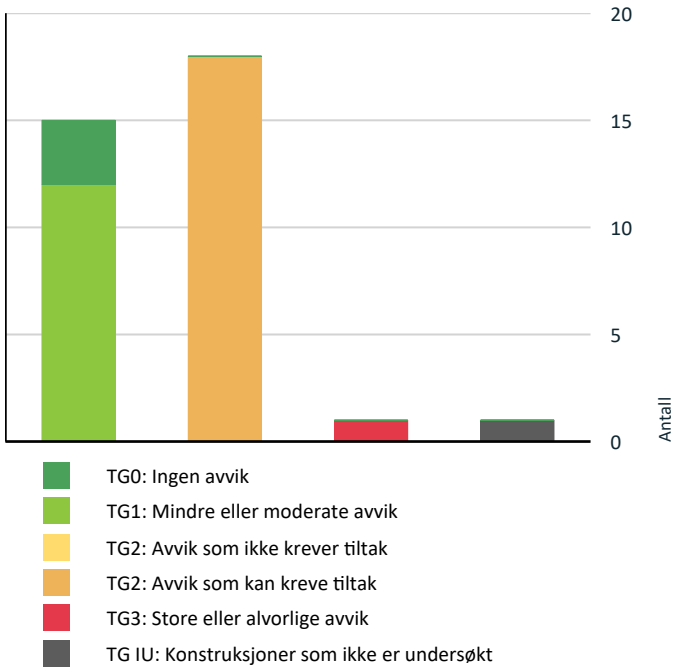
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

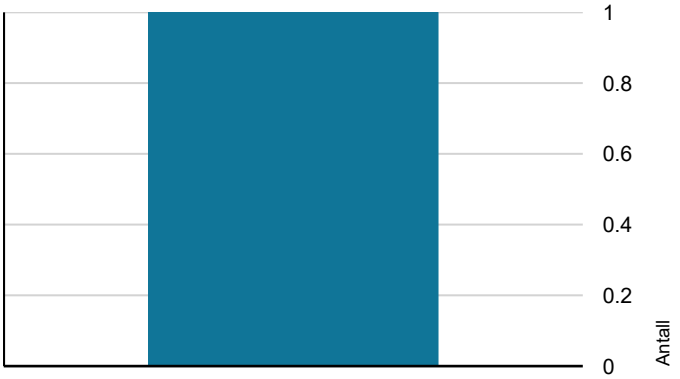
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Melbye Bygg og Takst
Bjørnstadmovegen 49B
2230 SKOTTERUD

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Anvendelse
Bolig

Standard
Normalt god boligstandard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt for sin alder

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Entre og garasje

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra 2003. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.
Litt mose og overflateslitasje.



TG 2 Nedløp og beslag

Lakkerte metall beslag. Renner og nedløp i aluminium pluss nyere lakkerte stål takrenner på entre-/garasjetilbygg. Luftehatt. Pipefotbeslag i metall. Takstige. En type snøfangere (mindre bøyler).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ene taknedløp mot nordøst er uten bortledning. Naturlig elde på renner.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ikke utlektet panel, men på tilbygget er panelen utlektet/luftet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Dette er ikke uvanlig for byggeåret.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-takstoler m/taktro av rupanel samt sutaksplater på garasje. Loft isolert m/mineralull. Ny loftluke. Ikke tilkomst til loft over tilbygget entre.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Noen luftespalter ved raft er tette (mellom isolering og taktro). Noe sverteskjolder ved raft, pipe og gavler, men ikke fuktig (kan være gammelt/ikke aktivt).

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Luftespalter som mellom taktro og isolering ved raft bør etableres hvor dette ikke finnes. Sverteskjolder bør observeres over tid, men kan være fra før takbyttet. Nærmere undersøkelser må utføres for å avdekke tilstand på igjenbygget entretak.



Sverte/skjolder ved pipe- ikke målt fuktig



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. 2-lags isolerglass i kjeller. Vinduer er fra byggeårene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Sprekk i et vindu trapperom kjeller. Mindre kondensmerker på kjellervinduer.

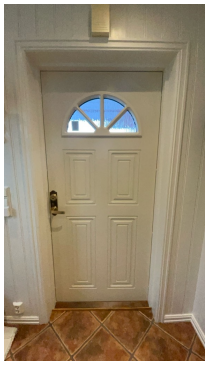
Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



Sprukket glass

TG 1 Dører

Fabrikkmalt hovedytterdør m/isolerglass fra 2003.
PVC terrassedør m/2-lags isolerglass fra 2022.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stueterrasse fra 2023 i oljet impregnert tre med alminnelig spaltegulv over punktfundamenter på 51m2. 1m oljet rekkverk med stående bord. 2 tretrapper til terreng har 80cm rekkverk. Markise over stuevinduer. 6,6m2 Delvis overbygget entreterrasse av beiset spaltegulv m/malt 90cm rekkverk av stående bord. 3 sidig trapp. Fundament av pilar og trepåle.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun for entreterrasse og trapper (1m rekkverk på stueterrasse er TG1).

Konsekvens/tiltak

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





Fundament

TG 1 Andre utvendige forhold

Garasje intillbygget huset i lik stil. 2 Motoriserte alminium leddporter. Betonggulv m/leca kantforhøyning. Garasjen er isolert og bekledd m/malte gipsplater. Vinduer er blendet. En del lagring og begrenset inspiserte flater som vurderes i dette punkt. Noen mindre riss i himling og betonggulv, men vurderes uten spesiell betydning mtp. bruk/garasje.



Riss gulv



Riss himling

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det hovedsaklig gulv av belegg, laminat i 2 soverom, vinylklikk i hovedsoverom og flislagt i entre (m/varmekabel). Veggene har malte plater med tapet/strie samt noe malt trepanel og kombinasjoner som brystning. Innvendige tak har malt trepanel m/downlights i entre og ellers takess himlingsplater.
Naturlig tilstand hvor noe bruksmerker vil finnes (eks. er et svimerke i belegget foran peisen), men ikke vurdert utover normal slitasjegrad. Kjeller er kun delvis/påbegynt innredet med panel i noen rom samt åpen betong/mur på en del flater.

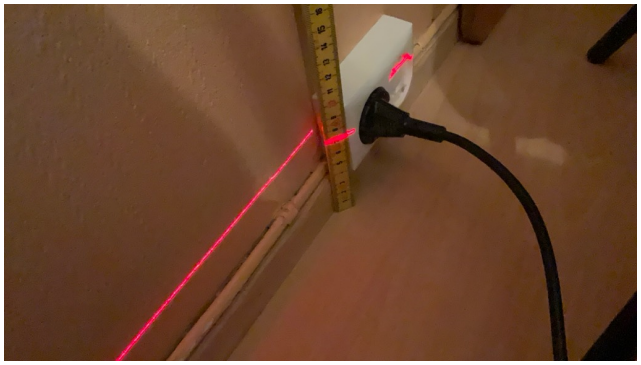


Svimerke i belegg foran peis

Tilstandsrapport



Litt pløsing tapethjørner



Gavl soverom 7,1

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Kontrollmålt kjøkken med 17mm høydeavvik fra dørgerrikten mot gang/pipe til fotlist under vindu.
Kontrollmålt soverom hjørne sydvest med opp mot 23mm helning fra gavl til vegg mot kjøkken (en del lagring og noe begrenset målt)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Vegg mot kjøkken 9,4cm

TG 2 Radon

Det er gjort radonreduserende tiltak i boligen etter for høye måleverdier. Det ble installert radonbrønn med vifte med bryter med 5 nivåer. Jobben ble utført av Radonkjeden. Etter dette ble det gjennomført måling etter beskrivelse av Radonkjeden. Det ble da målt vinteren 2015- 2016 med viften i radonbrønnen på nivå 1. Målingen viste mellom100bq og 200bq i 1 etasje (under grenseverdien på 200bq). Radonkjeden ga videre innstruks om å sette viften på trinn 5, så vil nivåene synke mot 100bq/m3 og at boligen er nå radontrygg. (Dokumentasjon for dette er fremlagt).

Radonnivå målt i ett kjellerrom på målingen fra vinter 2015-2016 er 300bq/m3, men dette er ikke boligrom.

Vurdering av avvik:

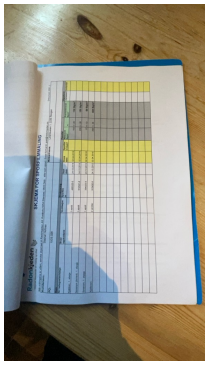
• Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Radonmåling bør utføres på nytt etter viften på radonbrønn er satt på nivå 5. TG0 krever dokumentert radonmåling under 100bq

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres ny radonmåling etter siste tiltak (med viften på nivå 5) for å kontrollerer om radonnivå er sunket til under 100bq. Alle boliger bør utføre radonmålinger hvert 5 år- det er ikke utført flere målinger etter 2016 i denne boligen.

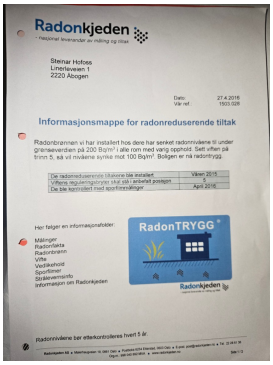


Dokumentasjon radonmåling

Tilstandsrapport



Radonbrønn/vifte



Informasjon fra Radonkjeden om at boligen er radontrygg

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, antikk vedkomfyr i kjøkken og elementpeis i stue. Sotluke/feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tettetråd på vedluke peis slitt/løs samt stålplaten foran er noe løs. Bunn i brennkammer er slitt (hull mot askeskuff).
Det er under 30cm til vegg ved vedkomfyr, men ukjent avstandskrav for denne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tettetråd på vedluke bør skiftes og avstandskrav for vedkomfyr undersøkes, evt. endres.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i lagerrom hvor fuktsperren utv. var påvist lav/under terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

Vurdering av avvik:

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

Det er litt saltutslag og forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapilærsug fra grunn.

Konsekvens/tiltak

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

16 vekt% vurderes ikke skadelig for trekonstruksjonen, men er noe høyt for en lukket eldre vegg (kan ikke utelukkes andre verdier andre steder i konstruksjonen. At det er litt fuktvandring i åpne konstruksjoner av betong/mur som danner litt saltutslag etc. ansees ikke kritisk, men bør følges med på utvikling og opprettholdes god ventilasjon (ventiler og 2 vifter i kjeller).



Tilstandsrapport



TG 2 **Innvendige trapper**

Repotrapp i konstruksjonsvirke m/rekkverk av stående spiler (malt).

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedør mot kjøkken.
Tre speildører i kjeller (en i bod tar litt i karm).

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

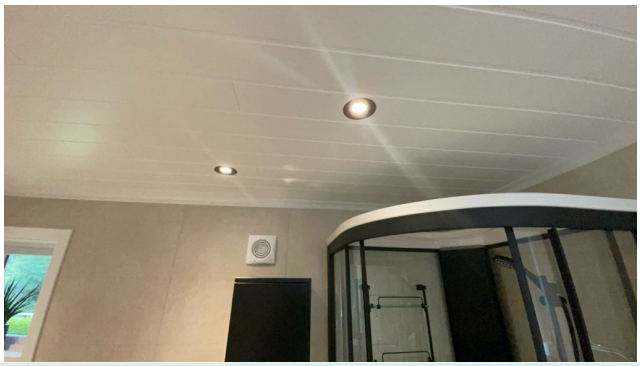
Bad oppusset og ferdigstillt april 2025. Vinylbelegg m/oppbrett. Baderomspaneler på vegg. Fuktbestandig MDF-panel malt med våtromsmaling. Innfelte downlights i himling. Gulvstående toalett. Hjørne boblekar. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer under og rundt speil med lys. I tillegg et høyskap. Dusjkabinett m/glassdører og dusjgarnityr samt takdusj. Hånkletørker. Plassbygde hjørnehyller.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Baderomspaneler på vegg. Fuktbestandig MDF-panel malt med våtromsmaling i himling. Innfelte downlights i himling.



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler (ikke skiftet ved renovering). Fall er tilnærmet flatt, men noe lokalt fall rundt slukene (dokumentert i boligmappa). Oppkant langs vegger og 25mm oppkant ved baderomsterskel.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Iht. referansenivå TEK17 skal det være 1:50 80cm ut fra sluk i dusjsone ved flatt gulv m/oppkanter. Det synes å være avvik fra dette (men noe vanskelig å besiktige under kabinett uten løs sokkel). I dokumentasjon er dette også beskrevet (Lokalfall til begge sluk, men flatt på resten. Benyttet gammelt støpt gulv).

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

Vurdert fungerende med lukket dusjkabinett som har internfall og rørføring til sluk.

Tilstandsrapport



Fallnivellering

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk (eldre/ikke skiftet ved renovering) og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Spesielt vanskelig å besiktige under kabinett som er tungt og uten avtagbar sokkel (ikke besiktiget). I dokumentasjon (boligmappa) er det imidlertid bilder av begge sluk som er beskrevet som gamle/eksisterende.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk skiftes ut.Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk under badekar



Begrenset tilgjengelighet til sluk



Fugede rørgjennomføringer

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Hjørne boblekar. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer under og rundt speil med lys. I tillegg et høyskap. Dusjkabinett m/glassdører og dusjgarnityr samt takdusj. Hånkletørker.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og spalte over dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellerhimling ved siden av dusjsluk.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Gammeldags «vaskekjeller» som er oppgradert med fliser på gulv som er belagt med fliser ved et tilfelle. Ellers malt mur og trepanel himling. Hjemmelaget benk m/nedfelt rustfri dobbel kum og nytt blandebatteri. Gulvstående toalett. Emaljert badekar m/forheng og dusjgarnityr etablert som en løsning mens badet ble renovert. Kran/avløp for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det kan ikke synes noen form for tettesjikt i gulv/sluk eller vegger (i hjørnet ved badekar opplyst malt med våtromsmaling). Det er kun 2 veggventiler (ikke forsert avtrekk). Halvparten av forventet brukstid er oppnådd på sanitærutstyr.

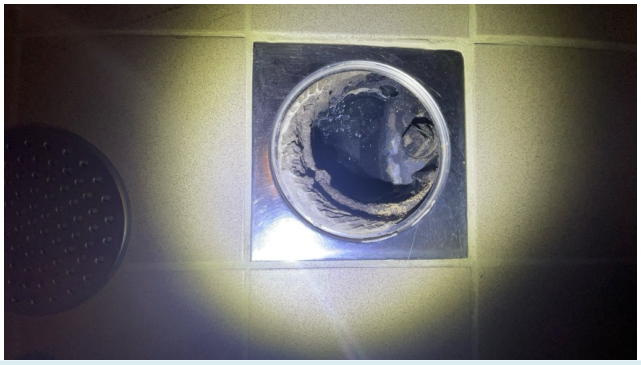
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Selv om rommet ikke oppfyller dagens krav til et våtrom, er det likevel fungerende med "lett bruk" som enkel vaskekjeller da det ikke er tilliggende konstruksjoner som tar spesielt skade av fuktvandring fra rommet. Estimat er for etablering tettesjikt i våtsoner og forsert avtrekk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Original vinkel kjøkkeninnredning m/slette «eiklaminerte» fronter. Laminat benkeplate samt rustfri plate m/dobbel kum. Flisfelt mellom under- og overskap. Plass for frittstående hvitevarer; komfyr, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Ventilator i overskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater har noe skader.

Flisfeltet har enkelte fliser med sprekker og oppsprekk/løsninger i flisfug. Fronter har noe svellinger, slitasje i benkeplate. Skjevhet i hjørneskapdøren.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.



Kjøkken

Tilstandsrapport



Sprekker i flisfelt



Hjørnedøren er skjev



Svelling fronter

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber samt rør-i-rør fra kjellerhimling til bad (Wirsbo)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke sluk i rom med rør-i-rør vannfordeling og rørkurser er ikke merket (var ikke krav tidligere). Litt irr på noen rørkoblinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Siden kjeller er delvis uinnerdet/åpent betonggulv vurderes løsningen mindre kritisk, men optimalt bør det etableres et vannskap/oppsamling med drenering til sluk/avløp (spesielt om kjeller innredes).





Rør-i-rør for bad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler/spalteventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er ny og på 282 liter.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap m/automatsikringer. Hovedsakelig åpent el-anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1985

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Garasje er demontert og remontert selv ifbm. innredning, men gått over av elektrikker i etterkant da dette ble avvik på en elkontroll her og senere godkjent (klamring utført med strips).

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Kun samsvarserklæring for siste arbeider med tilkobling av utstyr på nytt bad (Rehab) og tilkobling VV-bereder samt klamring av kabel trappenedgang fra 2025, ellers ingen dokumentasjoner. Utført flere endringer samt tilbygg igjennom årene.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført.

Tilstandsrapport





Ufagmessig klamring med strips garasjeloft

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Batteridreven røykvarsler i hver etasje og 6kg pulverslukker.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Den originale dreneringen. Påvist rillet fuktsperre (eldre type sannsynlig fra byggeår).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsperren er stedvis noe under terreng.

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.



Fuktsperre

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av slammet 25cm leca over støpte fundament/kjellergulv.
Kun sett små riss uten spesiell konstruksjonsmessig betydning.
Entre er fundamentert på stripefundament.



TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Nokså flatt rundt boligen.

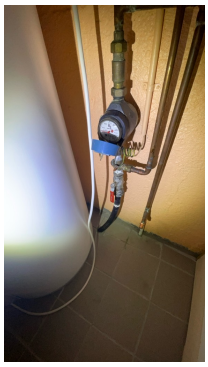
TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å vurdere utvendige nedgravde/usynlige sitkkledninger. Alder benyttes derfor som et vurderingskriterium selv om anlegget kan være velfungerende i mange år. For å avdekke mer presis tilstand må en eventuell kamerainnspeksjon utføres, noe som er utenfor takstmanns undersøkelsesnivå.





Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utebod i enkelt/tynt bindingsverk m/utv. kledning av liggende panel og taksteinsformede metallplater over papptekking på tak. Vindu m/enkelt glass og borddør for adkomst. Fundamentering over lecablokker. Innlagt strøm.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

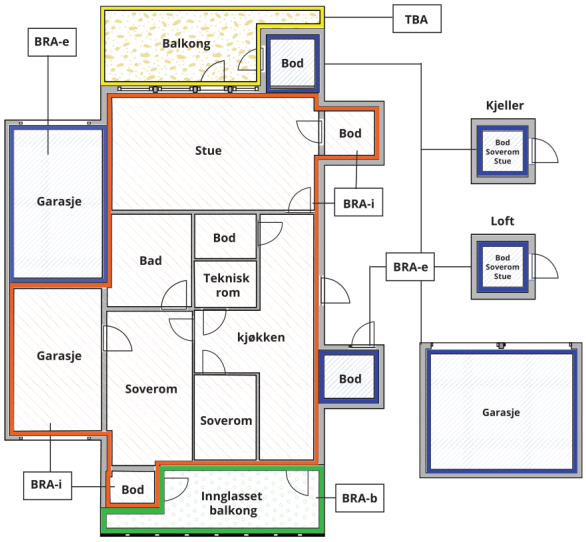
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	105	40		145	58
Kjeller	92			92	
SUM	**197**	**40**			**58**
SUM BRA	**237**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, soverom, trapperom, soverom 2, bad, soverom 3, kjøkken, stue	Garasje	
Kjeller	Trapperom, vaskerom, lagerrom, bod/gråkjeller, bod/gråkjeller 2, bod (innredet)		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt bad ferdigstillt 2025 utført av eier som selv er tømrer samt fagutdannet gulvlegger og elektriker.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Kjeller har små vinduer (takhøyde ca225-230), men rom er ikke innredet som boligrom.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	138	59
Bod	0	7

Kommentar

Enebolig	Vaskekjeller 17m2 pluss trapperom 16m2 trapperom (enkel standard med betonggulv) er utskilt som P-rom.
Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Steinar Hofoss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	37	257		0	843.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Linerlevegen 1

Hjemmelshaver
Hofoss Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et eldre boligstrøk på Åbogen ca 12 km fra Kongsvinger sentrum og 6,5km fra riksveg 2 ved lier. Turområder med skogarealer og vann i nærheten.

Ca. 105 km til Oslo, ca. 76 km Gardermoen, ca. 18km til kommunesentret Skotterud og 26km fra Morokulien (grensen mot Sverige).

Adkomstvei

Adkomst via offentlige Linerlevegen med fast dekke og gatelys.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område: Åbogen sentrum.
Beliggende i boligområde

Om tomten

Tilnærmet flat eiet tomt. Gårdsplass belagt med belegningsstein (ca 160m2 iflg. tidl. salgsopplysninger). Forstøtningsmur mot nabo i betongstein. Ellers gressplen m/hekk i ytterkant.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2025		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2025	
2	03.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Melbye Bygg og Takst
Bjørnstadmovegen 49B
2230 SKOTTERUD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SV1220

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Linerlevegen 1, 2220 ÅBOGEN

09 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Linerlevegen 1	Linerlevegen 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte boligen høsten i år 2005

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen sammenhengende i 20 år helt siden jeg kjøpte den

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hofoss, Steinar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektrikker monterte nye spotter og kontaktet og alt elektrisk på bad. Rørlegger koblet til nye koblinger på alt av vann på bad. Gulvlegger la våtromsgulvbelegg. Jeg selv som er tømrer har revet ned bad og bygd opp igjen med ny nedforet himling og baderomsplater fra Fibo Trespo. Jeg har også montert baderomsinnredningen.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gulv belegg- Thorstein Delbekk. Elektrisk- Nytrøen elektro. Vann og avløp - rørlegger som jeg kjenner og jobber med.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Byttet panel og takendebeslag i gavel på hus over garasje

4.1.2 **Årstall**

2014

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Jeg selv som har fagbrev som snekker byttet panel i gavelen av huset over garasje på kald side av loft. Da den liggende panelen var dårlig pågrunn av sol vær og vind. Byttet samtidig blekk som går under panelen og over taksteinen.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Meg selv

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektrisk på bad pluss tilkobling av ny varmtvannsbereder.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nytrøen elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Ja det ble utført radonmåling vinteren 2014-2015 og det ble målt til høye verdier. Så radonreduserende tiltak ble gjort av firmaet Radonkjeden etterpå så er det målt vinteren 2015-2016 og da er det målt i 1 etg ett snitt på 105 bg/m³ i årsmiddelverdi. Etter dette så ble jeg bedt om å sette radonvifte i radon brønn på nivå 5 (det høyeste nivå) og med dette er boligen radontrygg. Har bevis på dette fra firmaet Radonkjeden.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Jeg selv remonterte det elektriske i garasjen etter den ble isolert og kledd innvendig. Dette ble gjort i 2006. Ble gått over av faglært elektrikker etterpå og alt fungerer og er koblet riktig. Aldri vært noe problemer med det elektriske verken i garasjen eller huset.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95312405

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hofoss, Steinar	**2025-09-09**

Identification

bankID Hofoss, Steinar

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hofoss, Steinar	09/09-2025 18:57:32	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 37, Bruksnummer 257 i 3416 EIDSKOG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	09.09.2025 kl. 11.39
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	09.09.2025 kl. 11.38

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2005/130566-1/200 20.09.2005 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 220 000
Omsetningstype: Fritt salg
HOFOSS STEINAR
FØDT: 28.02.1983

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1985/2103-2/13 16.04.1985 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

2021/57544-1/200 14.01.2021 17:32 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1985/2102-1/13 16.04.1985 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0420 GNR: 37
BNR: 167

2020/1654286-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0420 GNR: 37 BNR: 257

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

EIDSKOG KOMMUNE

Oppgitte tall tar ikke hensyn til korrekt prognose på renovasjonsgebyr. Prognosetallene viser korrekt årsbeløp i kolonnen Enhetspris, men i kolonnen Årsprognose vises kun summen av det som er fakturert hittil i år.

For renovasjon oppgis korrekte tall direkte fra GIR IKS

Utskriftsdato: 09.09.2025

Eidskog kommune

Adresse: Postboks 94, 2231 SKOTTERUD

Telefon: 62833638

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidskog kommune

Kommunenr.	3416	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	257	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Linerlevegen 1, 2220 ÅBOGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Eiendomsskatt	4 146,00 kr
Feiing	680,00 kr
Renovasjon	3 376,24 kr
Sum	**8 202,24 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomskatt boliger	0%	1036700 prom	4.00	1/1	0 %	4 147,00 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 pr stk	680.00	1/1	0 %	680,00 kr
Renovasjon normalab.	25%	1 pr.stk	4363.75	1/1	0 %	4 363,75 kr
Samarbeid	25%	1 pr.stk	-575.00	1/1	0 %	-575,00 kr
					Sum	**8 615,75 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

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		Beregnet areal	843.7
Etablert dato	07.03.1985	Historisk oppgitt areal	833
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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 Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	37/257
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.03.1985			0420-37/167 (-833), 37/257 (833)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6668631.92	672963.38	0	Ja	843.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOFOSS STEINAR F280283*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Linerlevegen 1 2220 2220 ÅBOGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Linerlevegen 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2220 ÅBOGEN	Kirkesogn	03120301 Eidskog
Grunnkrets	307 Åklangberget	Tettsted	
Valgkrets	1 Skotterud		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7294654		Enebolig (111)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	23.11.1985
2	7294654	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	13.08.2003

1: Bygning 7294654: Enebolig (111), Midlertidig brukstillatelse 23.11.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	193
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	193
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.03.1985	06.03.1985
Igangsettingstillatelse	28.05.1985	28.05.1985
Midlertidig brukstillatelse	23.11.1985	23.11.1985

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Linerlevegen 1	H0101	37/257	193	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	99	0	99	0	0	0
K01	0	94	0	94	0	0	0

2: Bygningsendring 7294654-1: Tilbygg, Tatt i bruk 13.08.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	55
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	55
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.06.2002	28.06.2002
Igangsettingstillatelse	24.08.2002	13.08.2003
Tatt i bruk	13.08.2003	13.08.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	37/257	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	55	55	0	0	0

Utskriftsdato: 09.09.2025

Eiendomskart for eiendom 3416 - 37/257//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

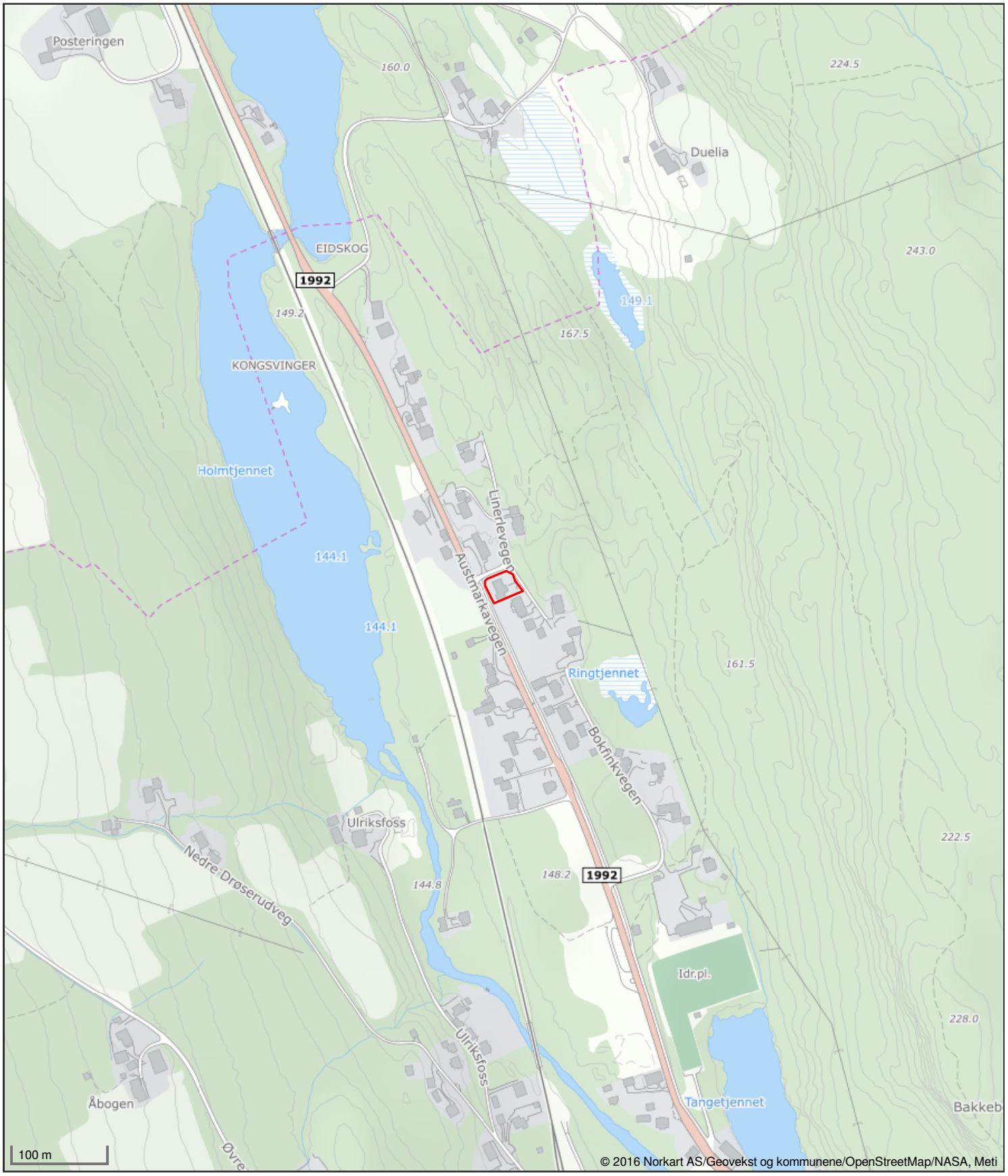
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	843,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6668631,92	**Øst**	672963,38	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6668614,58	672953,61	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,73	
2	6668633,74	672943,59	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,62	
3	6668640,47	672945,76	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,85	4,94
4	6668648,8	672960,76	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,16	
5	6668643,25	672973,94	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,93	10,12
6	6668639,14	672976,63	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,91	80,61
7	6668629,49	672983,87	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,06	

Utskriftsdato: 09.09.2025

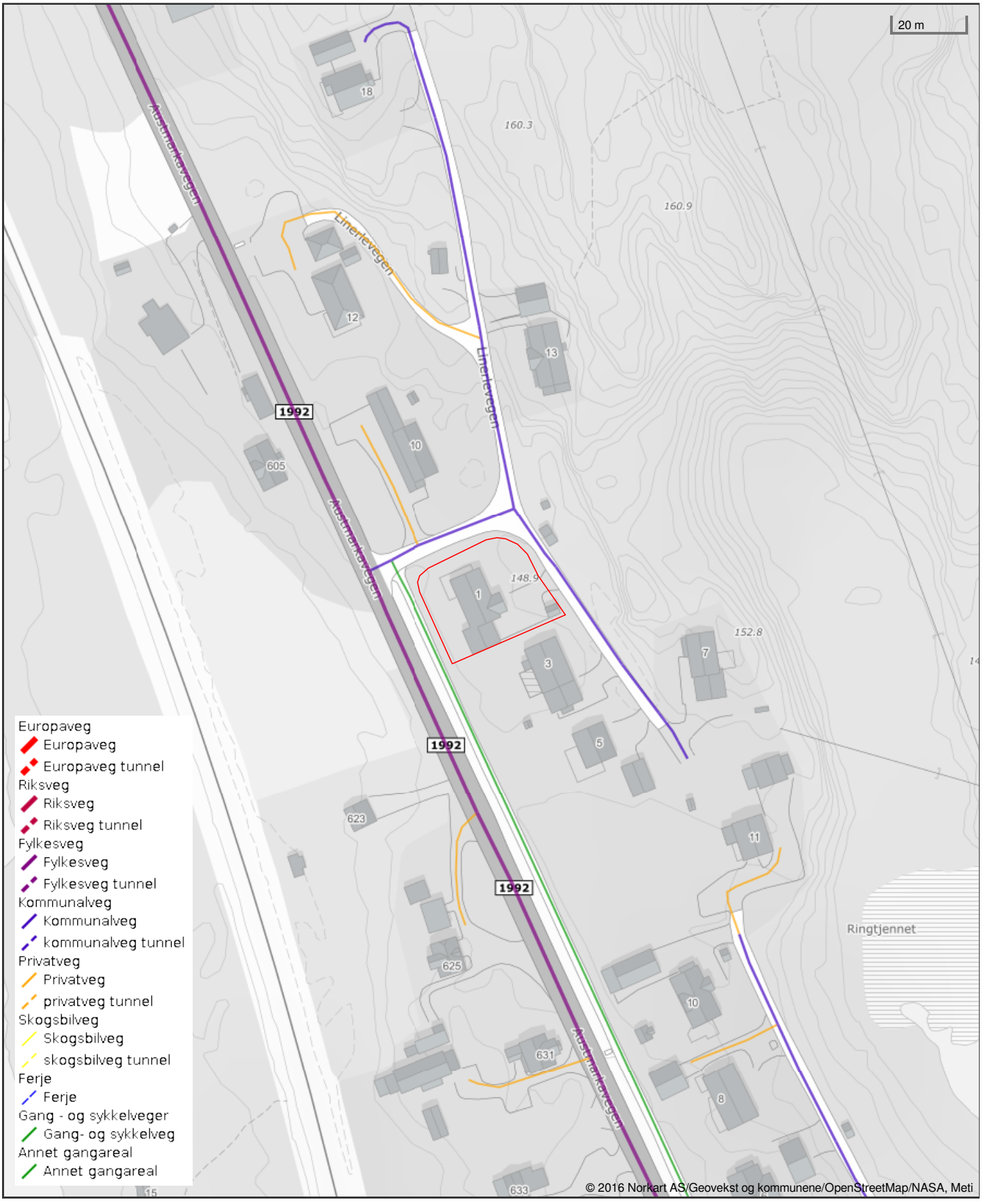
Oversiktskart for eiendom 3416 - 37/257//



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: 09.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3416 - 37/257//



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.

Eidskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 37/257
Adresse: Linerlevegen 1
Dato: 09.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 09.09.2025

Glåmdal Interkommunale Renovasjonsselskap IKS

Adresse: Hærnesvegen 299, 2116 Sander

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Glåmdal Interkommunale Renovasjonsselskap IKS

Kommunenr.	3416	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	257	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Linerlevegen 1, 2220 ÅBOGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Renovasjon	3 376,24 kr
Sum	**3 376,24 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Renovasjon normalab.	25%	1 pr.stk	4363.75	1/1	0 %	4 363,75 kr
Samarbeid	25%	1 pr.stk	-575.00	1/1	0 %	-575,00 kr
					Sum	**3 788,75 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Jnr. 1766/85

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
2220 Abogen			37/257	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbygg	09.01.85	06.03.85	32/85

Byggherre	Adresse	Tlf.
Vidar Dehli	2220 Abogen	
Anmelder	Adresse	Tlf.
" "	" "	
Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Arild Bye	Sirius 2, 2300 Hamar	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1) Noe arbeid i kjeller gjenstår

2)

Arbeidet må være utført innen: 23.10.86

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Skotterud	23.10.85	Underskrift

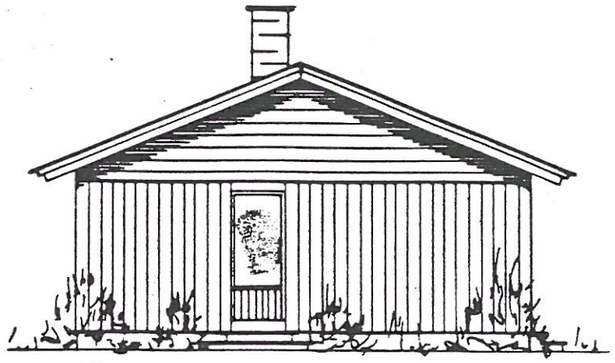
Sendes til

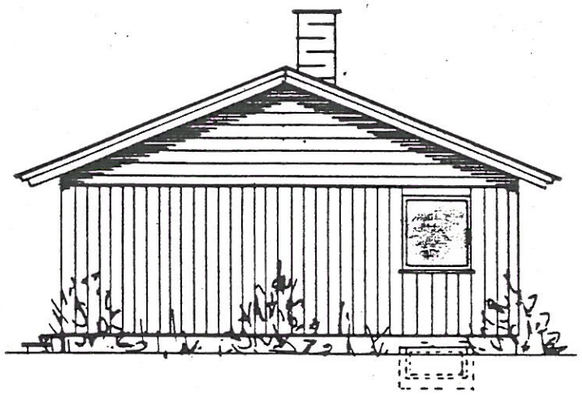
[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet

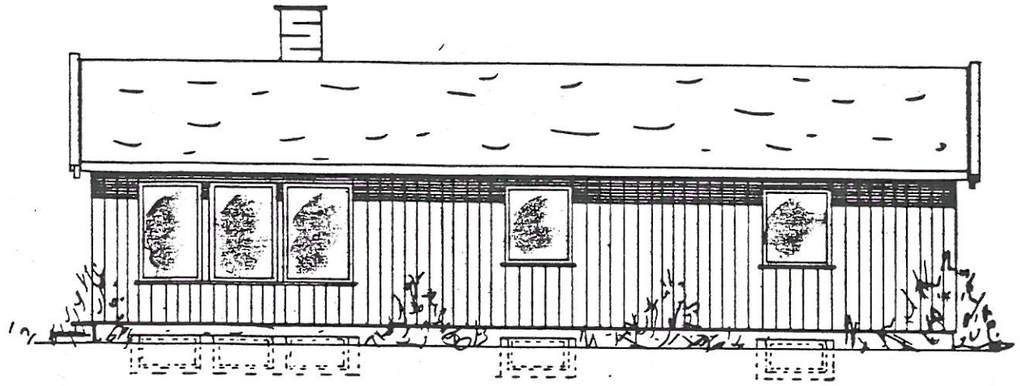
X Boligkontoret X Brannmester X Ligningskontoret

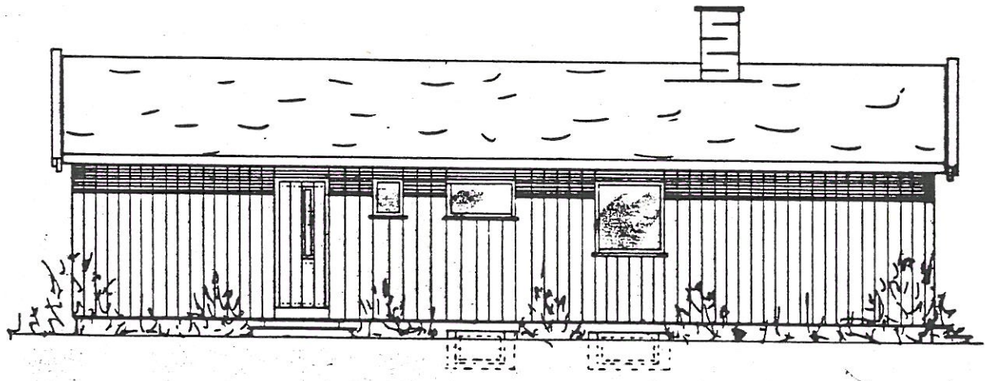
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

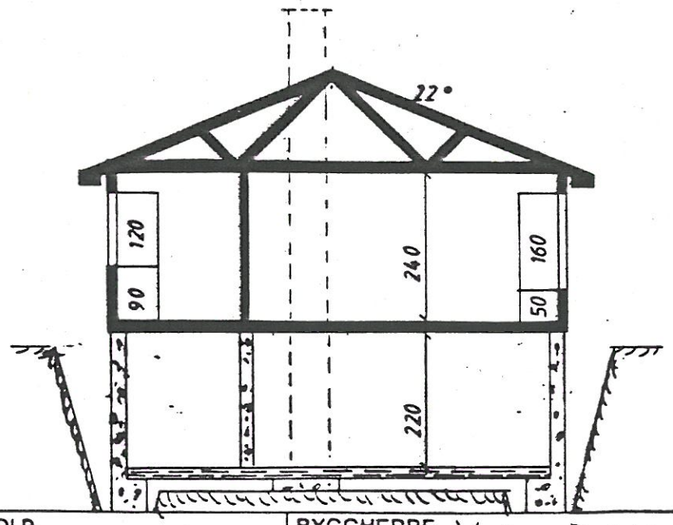
Trykt på selvkopierende papir





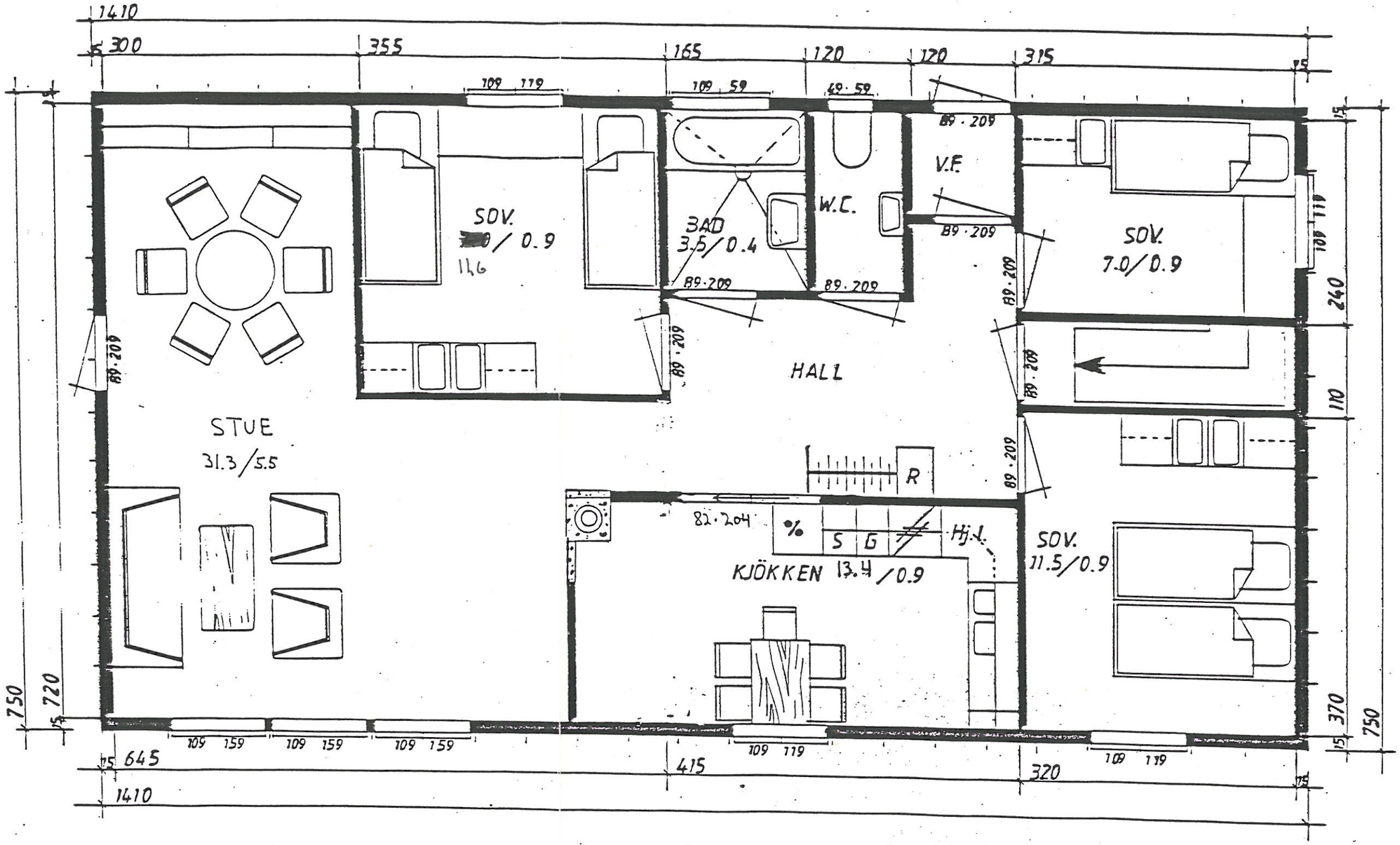






	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	98,52	1,0	98,52
KJELLER	94,58	0,2	18,92
ETASJEPLAN		0,7	
UNDERETASJEPLAN		0,5	
PLAN U.SKRÅ HMLING		0,4	
SUM	193,10		117,44

INNHOLD	BYGGHERRE. Vidar Dehli	MÅL. 1:100	REV.	TYPE HORTEN STD. ÷	2634 FÅVANG
FASADER S	POSTADR. 2140 Sander	DATO.	09.05.84		
SNITT	BYGGEPL. Åbogen	SIGN.	~~AGHB~~	HUSB.REG.NR.	
	KOMMUNE Eidskog	TEGN NR.			HORTEN-HUS A·S

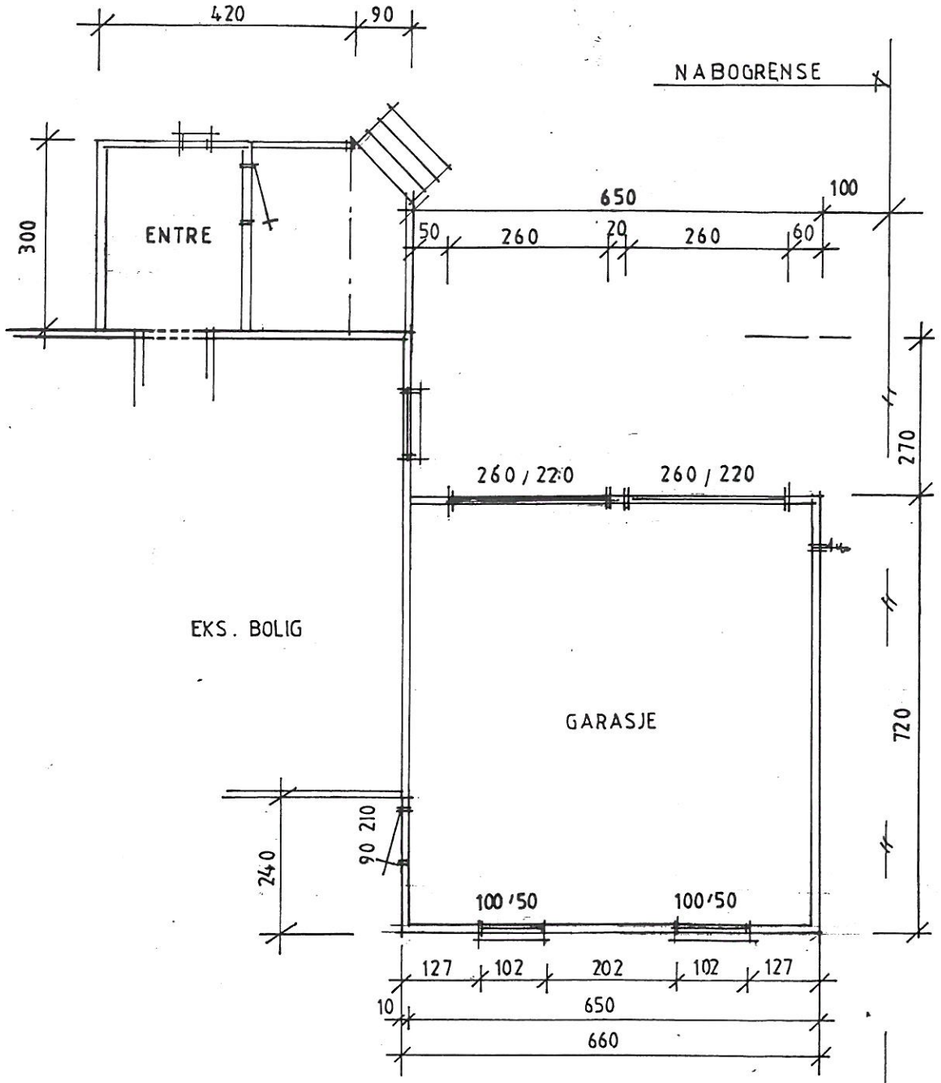


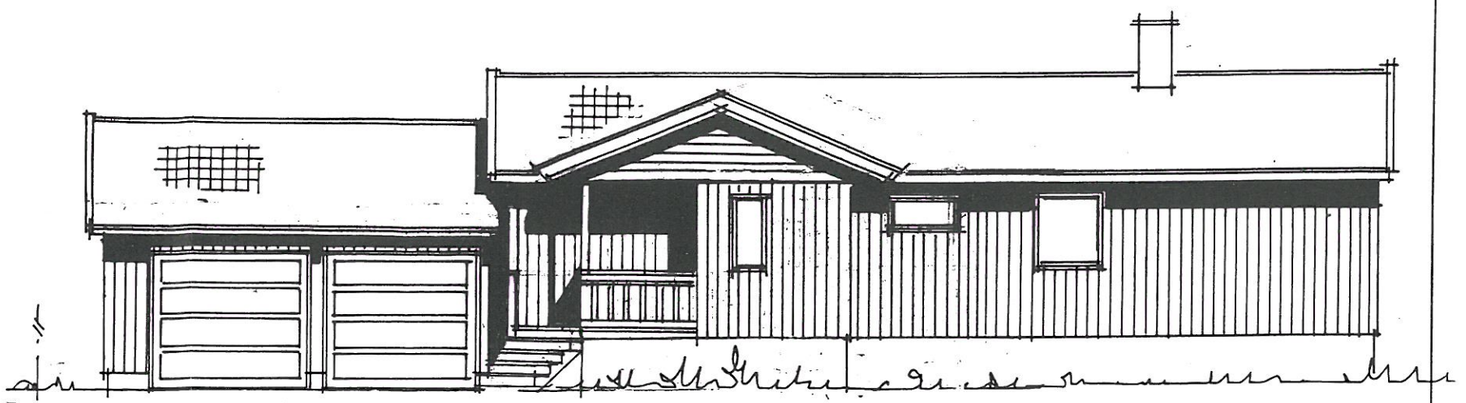
Yttervegg med innv. kledn. = 17 cm

INNHOLD: PLAN 1. ETG.	BYGGHERRE. Vidar Dehli	MÅL. 1:50	REV.	TYPE HORTEN STD.
	POSTADR. 2140 Sander.	DATO.	09.05.84	
	BYGGEPL. Åbogen	SIGN.	AGH3	HUSB.REG.NR.
	KOMMUNE Eidskog	TEGN NR.		

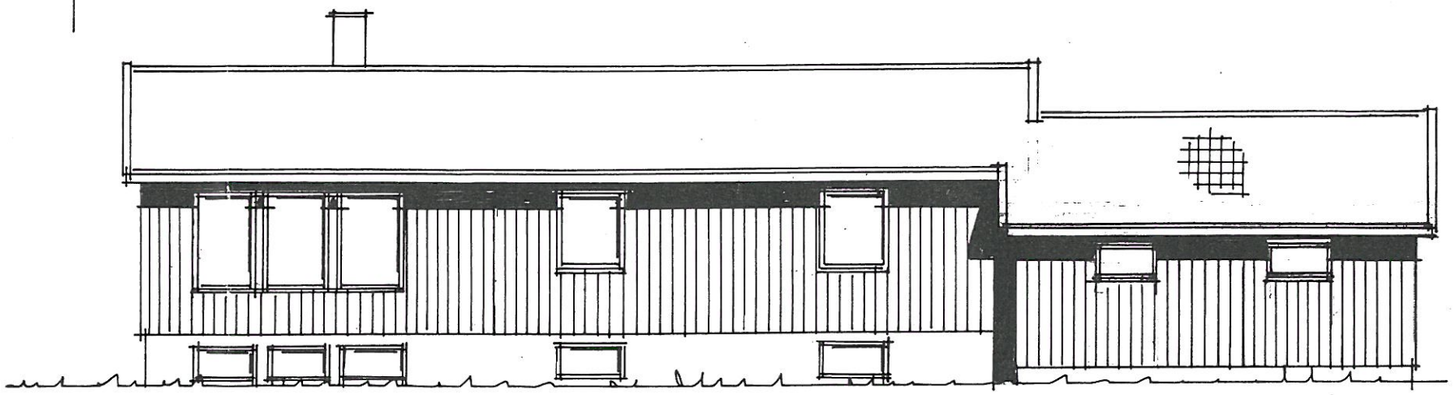
2634 FAVANG
HORTEN-HUS A.S

E1

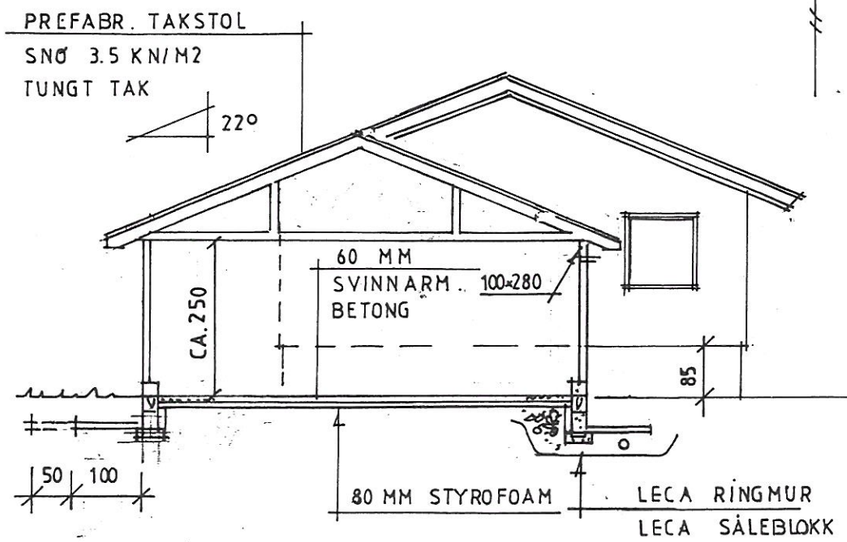




NORD - ÖST



SÖR - VEST





SÖR-ÖST

KONTROLLERT

tegn. W.T.	dato

GARASJE OG INNGANGSPARTI
MÅLESTOKK 1:100

BYGGEADRESSE
G.NR. 37 BNR 257

KOMMUNE: EIDSKOG

TILTAKSHAVER
TOM ERIK NORKVIST

WILLY TANGEN
2100 SKARNES

GIVAS	**Adresse:** Otervegen 9 **Telefon:** 62 87 42 00 **E-post:** post@givas.no

Informasjon om fakturering

De kommunale eiendomsgebyrene følger eiendommen og kommunen sender fakturaen i sin helhet til en av de som er tinglyst hjemmelshaver på faktureringstidspunktet.
GIVAS gjør ingen avregning mellom gammel og ny eier.

Vannmålere blir avlest kun 1 gang i året i desember/januar og årsoppgjøret på det som er betalt i forskudd mot faktisk forbruk blir da fakturert på fakturaen som sendes ut i februar.

Gjør oppmerksom på at for de som har månedsfaktura vil det ikke bli fakturert noe forskudd på januar og februar fakturaen.
Årsavregningen samt forskudd for januar og februar og mars blir fakturert på fakturaen som blir sendt ut i februar.

Antall m3 for avløp regnes likt som forbruk av vann.
Måler avlesningskort/SMS blir sendt til en av eierne i begynnelsen på desember.

ALL MELLOM UTREGNING MELLOM KJØPER OG SELGER MÅ GJØRES PRIVAT I SALGSOPPGJØRET

Utskriftsdato: 09.09.2025

GIVAS IKS

Adresse: V/ Kongsvinger kommune Postboks 900, 2226 Kongsvinger

Telefon: 62874200

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: GIVAS IKS

Kommunenr.	3416	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	257	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Linerlevegen 1, 2220 ÅBOGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
84137747	5947	11.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Glåmdal brannvesen IKS
Adresse: Fakturamottak, 2226 KONGSVINGER
Telefon: 75557427

Utskriftsdato: 09.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Glåmdal brannvesen IKS

Kommunenr.	3416	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	257	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	112097283	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7294654	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Linerlevegen 1, 2220 ÅBOGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje stue	Innsatspeis		
Kjøkken	Vedovn		
Kjeller	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.09.2019	Tilsyn	13.08.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: -. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Lite trinn opp til pipa.

Informasjon for bruksenhetId 112097283

BruksenhetId	112097355	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	7294654	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 112097355.

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.

PLANBESKRIVELSE TIL AREALDELEN

INNLEDNING

Kommuneplanens arealdel består av hovedkart for hele kommunen med planbestemmelser, og av delplaner med høyere detaljeringsnivå for Magnor/Magnormoen, Skotterud/Tobøl/Matrand, Åbogen, Finsrud og Vestmarka.
Kommuneplanens arealdel er etter kommunestyrets endelig vedtak juridisk bindende for arealbruken i. h.t. Plan- og bygningslovens § 20-6.

FRITIDSBEBYGGELSE

Det er avsatt byggeområder med plankrav for eksisterende og framtidig fritidsbebyggelse. Ved ny eller vesentlig utvidelse av bebyggelse, skal det utarbeides reguleringsplan for hele området.
Eksakt avgrensning av planområdene fastsettes når disse tas opp til regulering. For hvert område er det fastsatt maksimalt antall enheter for ny og eksisterende bebyggelse.

ANDRE BYGGEOMRÅDER

Delplanene viser byggeområder med ulike formål. I henhold til kommuneplanbestemmelse nr. 1 skal det utarbeides reguleringsplan for hvert område før det tas i bruk, eller nye tiltak finner sted.
For delplan "MAGNOR/MAGNORMOEN" skal *Utviklingsplan for Grenseområdet* legges til grunn for regulering/utbygging av området.

RÅSTOFFUTVINNING/UTNYTTELSE AV NATURRESSURSER

Kommuneplankartet viser med punktmarkering sand, grus- og fjellressurser som kan utnyttes kommersielt. I henhold til kommuneplanbestemmelse nr.1 skal det foreligge godkjent reguleringsplan før drift finner sted. Reguleringsplanen skal også inneholde bestemmelser for drift og avslutning. Ved uttak over en gitt størrelse skal i tillegg regler for konsekvensvurdering og -utredning følges.
Det vises for øvrig til vedtatt *Georessursplan,* som er en delplan til kommuneplanen.

VERNEINTERESSER

To verneområder er vist på plankartet:
- Nygårdsmyra er vedtatt vernet etter Naturvernloven.
- Lindåsmyra inngår i verneplan for myrer i Hedmark.

Skjærvangen er varig vernet mot kraftutbygging og det foreligger dokumentasjon av plante-og fugleliv for Klanderudstjernet/Buåa.
Fangstgropanlegg på Gaustadmoen er dokumentert. Det samme er en rekke andre funn. Kulturminner og kulturhistorie ivaretas i vesentlig grad av Eidskog Museums- og Historielag. Kulturminneloven er vesentlig for kommunens identitet.
LNF-område D skal i prinsippet begrense inngrep som kan skade kultur - og naturverdier. Sammen med byggeforbud i 100m-beltet langs navngitte sjøer og vassdrag, vil det være mulig å bevare naturkvaliteter. Tiltak knyttet til jord- og skogbruk kan imidlertid gjennomføres.
Det er derfor påkrevet at næring og forvaltning utviser godt skjønn for ikke å ødelegge verdifulle elementer knyttet til kultur og natur.

Kommunen er i ferd med å kartlegge viltets leveområder og naturtyper. Sammen med skogbrukets egen kartlegging knyttet til sertifisering av skogsbruket, vil dette etter hvert bidra til økt kunnskapsnivå og et bedre beslutningsgrunnlag.

Særlige kulturminne- og naturområder

LINDÅSMYRA
Lindåsmyra er varig vernet ved vedtak i Statsråd 7 des 2001.
Lindåsmyra er ei eksentrisk høgmyr av storbotanisk interesse.
Sammen med Stormyra er den en viktig biotop for trekkfugler, spesielt vadefugler.

NYGÅRDSMYRENE
Er vernet etter Naturvernloven. Det vernede myrområdet strekker seg ut over kommunegrensen. Verneområdet er merket på kommuneplanens arealdel.

BUÅA/KLANDERUDTJERNET
Dette er et produktivt landskap med dokumentert viktige botaniske og ornitologiske interesser samt kulturlandskapsinteresser. Det undersøkte og dokumenterte området omfatter Klanderudtjernet og Buåa til riksgrensen.

SKJÆRVANGEN MED OMLAND
Vassdraget er varig vernet mot kraftutbygging. Emttjerna er regnet som et viktig hekkeområde, men er ikke undersøkt og dokumentert. Viktige frilufts-og kulturminneinteresser er knyttet til vassdraget.

SOOTKANALEN
Sluseanlegget ble tatt i bruk i 1849 for å frakte tømmer motstrøms til Mortsjølungen og videre over i Haldenvassdraget. Det er utarbeidet rammeplan for restaureringsarbeider og reguleringsplan som tar for seg arealbruken langs kanalanlegget fra Skjærvangen til Mortsjølungen. Reguleringsplan for området fra utløp Mortsjølungen til Akershus grense er planlagt utarbeidet.

GAUSTADMOEN
Fangstgropanlegget på Gaustadmoen er det største som hittil er funnet i et låglandsområde med 20 sammenhengende groper. Utførte dateringer indikerer 230 – 400 år e.Kr. (folkevandringstida) og 1800 – 1400 år f.Kr. (bronsealder). Feltet er gjennomskåret av RV.2.

GENERELT
Gjennom Stm. nr.58 (1996/97) er det en målsetting at kommunene innen 2003 skal ha gjennomført kartlegging av biologisk mangfold. Det er et mål at kommunen ved neste revisjon av kommuneplanen skal ha et bedre planleggings- og beslutningsgrunnlag for LNF-områdene.

KOMMUNEPLANBESTEMMELSER

BYGGEOMRÅDER OG OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING
PBL § 20 –4 annet ledd, bokstav a.

1. I byggeområder vist i delplanene for Åbogen, Magnor/Magnormoen, Finsrud, Vestmarka og Skotterud/Tobøl/Matrand, samt andre byggeområder og områder for råstoffutvinning, skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før det iverksettes arbeide og tiltak som nevnt i PBL §§ 81, 86b og 93 eller fradeling til slike formål. Mindre vesentlig fradeling som grensejustering og tillegg til eksisterende tomter er unntatt, likeledes byggetiltak for eksisterende bolig og fritidsbebyggelse jfr PBL §§ 86 a og 93 .

2. Hytter i regulerte områder kan ikke overstige 100 m^2. Det er tillatt med innlagt vann og avløp til offentlige avløpsanlegg eller andre separate godkjente anlegg.
Det er krav til godkjent reguleringsplan i feltene F 1 til F 12.

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-OMRÅDE
PBL § 20 – 4 annet ledd, bokstav c og e.

3. Den vesentligste delen av kommunens areal er kategorisert som LNFområder med underkategorier A, B, C, og D.
For LNF-områder A, B og C er det foruten bygge- og anleggsvirksomhet knyttet til stedbunden næring (landbruk), tillatt med ny bolig og fritidsbebyggelse i et gitt antall og under forutsetning av at tiltak kan godkjennes etter særlovene og tilhørende forskrifter, herunder avløp, avkjøring og jordvern. Det er et politisk mål for Eidskog kommune at folketallet skal opprettholdes også gjennom spredt bosetting. For LNF-område D er bygge- og anleggsvirksomhet kun tillatt direkte knyttet til stedbunden næring (landbruk)

4. I LNF-områder merket A kan spredt boligbebyggelse –

5. I LNF-områder merket B kan spredt bolig- og fritidsbebyggelse –

6. I LNF-områder merket C kan spredt fritidsbebyggelse –
uten tilknytning til landbruk tillates. Spredt fritidsbebyggelse kan tillates når følgende tiltak er oppfylt:
- Avstand til hus med fast bosetting skal være minst 100 m.
- Avstand mellom fritidshus skal være minst 100 m.

Hytter som oppføres i LNF B og C kan ikke overstige 80m^2 grunnflate.
Toalettløsninger må være godkjent av kommunen.

7. I LNF A,B og C-områdene skal antall boliger/fritidshus som er tillatt, ikke overskride det antall som er angitt for de respektive områder. Det vises her til liste over de navngitte områder med beskrivelse av antall boliger/fritidshus som er tillatt.

8. I LNF-områder merket D er utbygging som er tilknyttet landbruk tillatt.

9. Avkjøringer til riks- og fylkesveger skal skje i overensstemmelse med "Rammeplan for avkjørsler, Hedmark fylke".

10. Ved tiltak i LNF-områdene skal dette skje i samsvar med Kulturminneloven.

OMRÅDER LANGS VASSDRAG
PBL § 20 - 4. annet ledd, bokstav f.

11. I områder inntil 100m fra strandlinjen langs hovedløp i vassdragene Billa, Vrangselva, Veksa, Buåa, og Mangenvassdraget, samt sjøene Øiungen, Nessjøen, Holmsjøen, Baksjøene,Perkerudtjernet, Ingelsrudsjøen, Helgesjøen, Stangnessjøen, Hornsjøen, Langvatnet, Steineien, Store Børen, Vesle Børen, Havsjøen, Harstadsjøen og Mortsjølungen er bygge- og anleggstilltak som nevnt i PBL §§ 85 og 93 samt fradeling til slike formål ikke tillatt.
Fradeling til byggetiltak som nevnt i PBL 86 a er heller ikke tillatt.

FORHOLDET TIL REGULERINGSPLANER
PBL § 20 – 4 annet ledd, bokstav h.

12. Stadfestede/vedtatte reguleringsplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel. For områder som omfattes av slik plan gis derfor kommuneplanen ikke rettsvirkning.

FORHOLDET TIL JORDLOVEN

13. I de foreslåtte byggeområdene gjelder bestemmelsene i i §§9 og 12 i Jordloven, inntil det foreligger godkjent reguleringsplan.

EKSISTERENDE OG PLANLAGTE BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSHUS

Konsentrasjoner av fritidshus vil bli definert som utbyggingsområder for fritidshus og underlagt krav om reguleringsplan. Der det ikke er naturlige skiller som veger eller lignende, bør utvidelser i størst mulig grad ta sikte på å bruke områder utenfor 100- meters grensen til vassdrag.

Nr	Maks ant. tillatt	Eksist. fritidshus	Godkj. tomter	Nye fritidshus	Merknader
F 1	53	50	3	0	Utbygges etter reg.plan
F 2	15	14	1	0	Utbygges etter reg.plan
F 3	30	4	0	26	Utbygges etter reg.plan
F 4	11	9	2	0	Godkjente tomter bygges
F 5	8	3	5	0	Utbygges etter reg.plan
F 6	30	13	3	14	Eksisterende felt utvides
F 7	9	9	0	0	Fullt
F 8	20	10	0	10	Eksisterende felt utvides
F 9	12	0	0	12	Nytt felt
F 10	15	0	0	15	Nytt felt
F 11	30	8	0	22	Utbygges etter reg.plan
F 12	80	0	0	80	Nytt felt.
SUM	**313**	**120**	**14**	**179**	

OMRÅDER HVOR SPREDT BOLIG- OG FRITIDSBEBYGGELSE ER TILLATT

Nr	Navn	Maks antall boliger	Maks antall fritidsboliger
1	Ljøner	5	0
2	Kulblik-Stangnes-Tobøl	5	6
3	Tobøl-Ingelsrud-Perkerud	5	6
4	Leirsjøskogen-Gaustadsetra- Gaustad	6	5
5	Nessjøen-Furufjellet	5	7
6	Finsrud(S. Billingen –Grensen)	3	5
7	Klementsbråten	2	5
8	Utgått	0	0
9	Bråta-Grasmo	5	4
10	Enderud	4	4
11	Holseter	5	7
12	Åbogen	3	6
13	Rauhella-Hornkjølen-Buholtet	7	5
14	Rudberg- Fjeld	7	5
15	Vestmarka-Mobekk-Snedsbøl	7	7
	Totalt	**69**	**72**

Eidskog kommune

Adresse: Postboks 94, 2231 SKOTTERUD
Telefon: 62 83 36 00
E-post: postmottak@eidskog.kommune.no

Utskriftsdato: 12.09.2025

Planer under arbeid

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidskog kommune

Kommunenr.	3416	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	257	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Linerlevegen 1, 2220 ÅBOGEN								

Oppstart av planarbeid

Er det meldt om oppstart av planarbeid som berører eiendommen?	ja ☒ nei ☒

Merknad:
Ny arealdel til kommuneplanen er under sluttbehandling. Dette vil medføre endringer i bestemmelser, formål og økte krav til utredninger før enkelte tiltak.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅBOGEN SENTRUM

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder
2. Landbruksområde
3. Trafikkområder
4. Friområder
5. Fareområde
6. Spesialområde

00915

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger

a. I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger, og kan oppføres inntil 2 etasjer. Bygningene skal ha saltak. Bygningens grunnflate inkl. garasje må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet.

b. Garasjer skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje skal vises på situasjonsplan, selv om den skal bygges senere.

Garasjer kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

c. I boligområdet skal det på egen eiendom anlegges 1 bil-oppstillingsplass pr. boligenhet.

Dette punktet gjelder ikke i Kongsvinger, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69.3.

d. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

e. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

1.2 Forretning/bolig

a. I området skal det oppføres bygninger for forretninger og mindre håndverksbedrifter. Det kan innredes bolig i tilknytning til disse bygg.

Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer.

b. Tomten kan bebygges med inntil 40% av dens nettoareal.

Utendørs lagring er ikke tillatt.

c. Det skal på egen grunn anlegges minst 1 parkeringsplass pr. boligenhet.

1.3 Forretninger

a. Området skal nyttes til forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg.

Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer.

b. Tomten kan bebygges med inntil 50% av dens nettoareal.

c. Det skal på egen grunn anlegges minst 1 parkeringsplass pr. 50 m^2 gulvareal til forretning.

1.4 Industri

a. I området skal oppføres bygninger for industriformål.

b. Tomtens utnyttelse inklusive utendørslagring under tak må ikke overstige 50% av dens nettoareal.

c. Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 biloppstillingsplass pr. 50m^2 gulvflate.

d. I industriområdet tillates ikke etablert bedrifter som etter bygningsrådets skjønn ved støy og andre forurensninger ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende boligområder.

Det kreves plan for området før byggevirksomhet kan settes igang.

1.5 Offentlig formål

I område I skal oppføres barneskole og barnehage med tilhørende lekeareal og parkeringsareal.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

Området skal nyttes til landbruksformål.

3. TRAFIKKOMRÅDER

I trafikkområder skal det anlegges:

- kjøreveger
- gang- og sykkelveger

I området mellom frisiktlinje og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger.

4. FRIOMRÅDER

På friområde J skal etableres idrettsbane med tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.

5. FAREOMRÅDER

Området er sikringsone for høgspentledninger.

6. SPESIALOMRÅDER

Området er nærområde for offentlig grunnvannsbrønn.

I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som nærområde for grunnvannsbrønn.

FELLESBESTEMMELSER

a. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

b. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Stadfestet av fylkesmannen i Hedmark, Hamar, 3. mai 1983

Kåre Bakke
kst.

Eidskog kommune

Adresse: Postboks 94, 2231 SKOTTERUD
Telefon: 62 83 36 00
E-post: postmottak@eidskog.kommune.no

Utskriftsdato: 12.09.2025

Kommuneplankart

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidskog kommune

Kommunenr.	3416	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	257	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Linerlevegen 1, 2220 ÅBOGEN								

Er eiendommen regulert: ☒ **Ja** ☐ **Nei**

Hvis eiendommen er regulert gjelder reguleringsplan som hovedregel foran kommune(del)plan i Eidskog kommune jf. kommuneplanbestemmelse 12. Det vises da til vedlagte reguleringsplan. Utsnitt av kommuneplankartet er da til informasjon. Er eiendommen uregulert gjelder kommune(del)planen for arealbruk.

Eiendommen er innenfor følgende kommune(del)plan:

☐ Kommuneplanens arealdel (vedtatt 18.3.2004)

☒ Kommunedelplan (vedtatt 18.3.2004) for Åbogen.

Arealbruken for eiendommen er fastsatt til:	Byggeområde bolig - eksisterende
Kommentar: Eiendommen er i et byggeområde for eksisterende boliger. Her gir kommuneplanens bestemmelser et generelt krav om reguleringsplan, men grensejustering, mindre tillegg til eksisterende tomter og byggetiltak for eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse jf. PBL-85 §§ 86a og 93 er unntatt.	

Utsnitt av plankart



FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan være forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eidskog kommune
Adresse: Postboks 94, 2231 SKOTTERUD
Telefon: 62833638

Utskriftsdato: 09.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidskog kommune

Kommunenr.	3416	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	257	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Linerlevegen 1, 2220 ÅBOGEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	59
Navn	Kommuneplan 2004-2015
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3416/dokumenter/551/Bestemmelser%20til%20arealdelen.pdf

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommuneplan
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	16a
Navn	Åbogen sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3416/dokumenter/455/16a%20Reguleringsbestemmelser%20%c3%85bogen%20Sentrum.pdf
Delarealer	**Delareal** 843 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

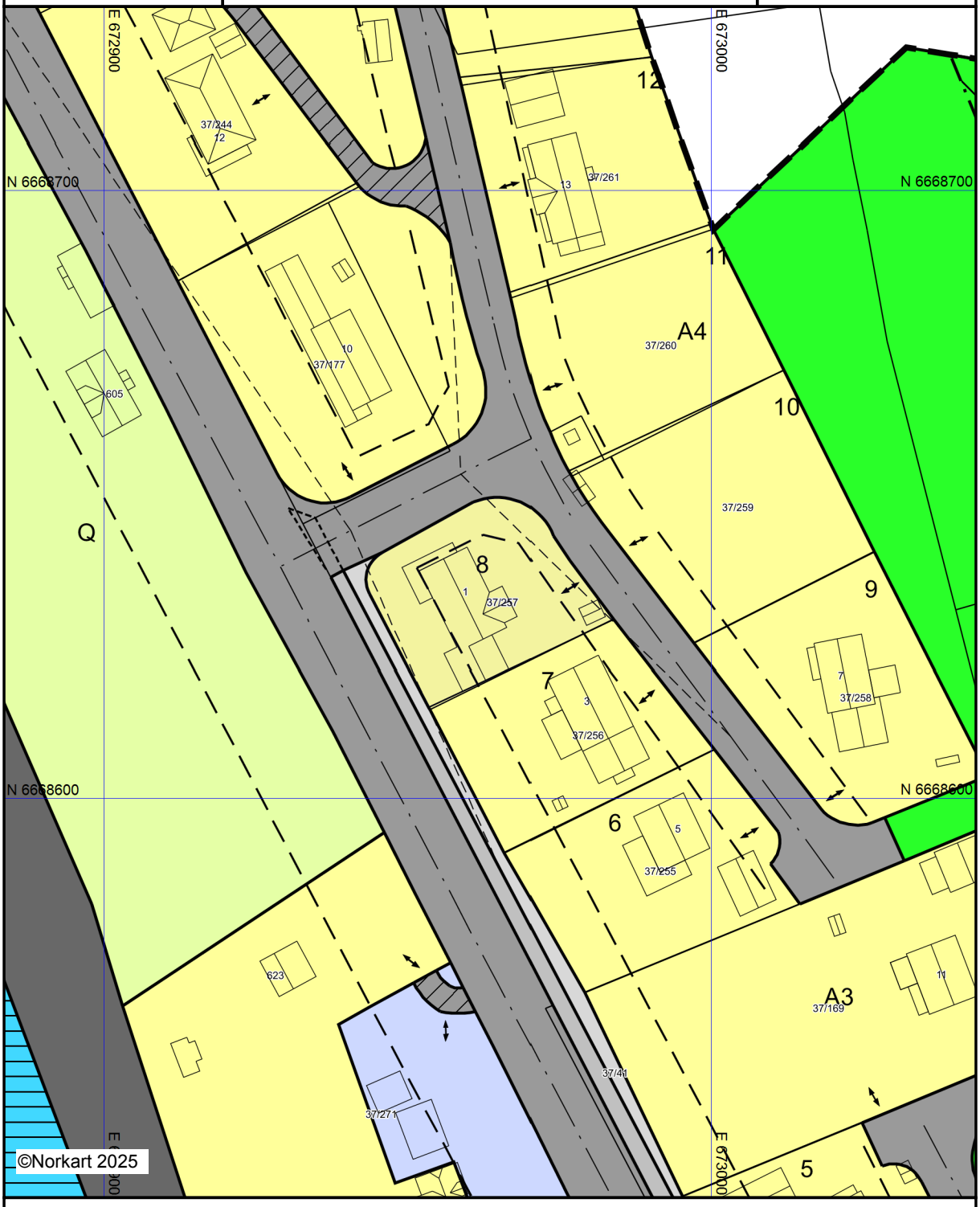
Eidskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 37/257
Adresse: Linerlevegen 1
Utskriftsdato: 09.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Drikkevannsmagasin
- Felles avkjørsel
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Avkjørsel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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