



aktiv.

Utgårdsbråtenvegen 17, 2224 AUSTMARKA

**Koselig enebolig med landlig og
usjenert beliggenhet på Brødbøl!
Selges møblert**



Eiendomsmegler MNEF

Erdvile Stepana

Mobil 922 68 495

E-post erdvile.stepana@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger. TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 300 000,-
Omkostn.: Kr 33 890,-
Total ink omk.: Kr 1 333 890,-
Selger: Celina Remme

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 113/113 kvm
Tomtstr.: 1184.7 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 165
Oppdragsnr.: 1202260004

Koselig enebolig med landlig og usjenert beliggenhet på Brødbøl! Selges møblert

Liten og koselig enebolig fra 1956, som inneholder entré, kjøkken, lys og trivelig stue med varmepumpe og vedovn, tre fine soverom og bad med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Utenfor stuen er en liten veranda med fin utsikt til landskapet. Kjeller med kryperom og uinnredet rom. Boligen har hovedsakelig eldre overflater som har fått et nytt malingsstrøk i lyse og tidsriktige farger. Det er bla. bygget ny terrasse v/inngangspartiet, mange vinduer er skiftet og det er ny inngangsdør og terrassedør. Stor gruslagt parkeringsplass.

Eiendommen ligger for seg selv i et skogholt, usjenert og tett på naturen. Området er et eldorado for turgåing og jakt- og fiske, og idylliske Utgårdssjøen ligger rett ved. Det er 9 km til Austmarka med matbutikk, skole og barnehage.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	32
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	66
Budskjema	74

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 113 m²

BRA totalt: 113 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 32 m² Trapperom, teknisk rom, kryperom

1. etasje

BRA-i: 60 m² Gang, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, stue, gang kjellertrapp

2. etasje

BRA-i: 21 m² Gang, 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1184.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er tilnærmet flat og er enkelt opparbeidet med gressplen og div. prydbusker. Gruset innervei og biloppstillingsplass.

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

Beliggenhet

Eiendommen i Utgårdsbråtenvegen 17 på Brødbøl ligger landlig til, med fine turområder rett utenfor døra. Eiendommen ligger for seg selv, omringet av skog og med noe utsikt utover landskapet. Her kan man enkelt finne roen. Rett ved ligger Utgårdssjøen, som ligger på både norsk og svensk side av grensen. Her er det

muligheter for å leie kano. Området er et eldorado for turgåing og jakt- og fiske. Det er ca 9 km til nærmeste tettsted Austmarka, med matbutikk, barnehage, skole og kirke. Fine muligheter for deg som er glad i fiske og friluftsliv.

Det er ca 36 km til Kongsvinger som er kommunesenter. Kongsvinger by har det aller meste by på av fasiliteter med forretninger, kino, restauranter, sykehus og skoler m.m. Kongsvinger har også gode togforbindelser til bl.a. Oslo

Det er ca 18 km til Magnor og ca 25 km til Eda i Sverige, med stort grensehandel område.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse samt skog og landbruksområder.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærmeste barnehage er Austmarka barnehage som er en foreldreid barnehage, ca 9,5 km. De er glade i naturen og uteområdet rundt barnehagen og er derfor mye ute hver dag. De ønsker også å bruke skogen aktivt med alle dens muligheter.

Austmarka barne- og ungdomsskole (1.-10. klasse), ca 8,7 km. Skolen ligger i sentrum av Austmarka, nært kirken og de vakre omgivelsene med elva og strandpromenaden «Vestbredden». Skogen og nærområdet er en viktig ressurs for uteskolen som noen trinn har ukentlig.

Videregående skoler ligger på Kongsvinger.

Kongsvinger by har godt med aktivitetstilbud for både liten og stor. Kongsvinger har svømmehall og flere idrettsanlegg. Her er det muligheter for fotball, håndball, klatring, kampsport, turn, friidrett med løpebane og tennis mm. På Gjemselund er det flere fotballbaner, og her ligger også Kongshallen ishall hvor der er tilbud om både hockey og kunsthopp. Kulturskolen tilbyr opplæring i kreative fag innen formgivning, dans, teater, musikk og lignende. Det meste av undervisningen foregår på Scene U som ligger i tilknytning til Sentrum VGS og biblioteket. I byen ellers finnes også dansestudio og flere treningssentre.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca 400 m til bussholdeplass "Utgård" med linjene 742 og 744.

Bygningssakkyndig

Arne Skyrud Takstforretning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig bygget i 1956. Byggegrunn er ikke kjent. Drenering fra 1991. Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur fra 1956, samt lettklinkerblokker på tilbygget grunnmur. Tak tekket med bølgetakplater fra 1991. I følge eier er undertak og takplater på tilbygg fra 2023 (TG 1). Taket var tekket av snø på befaringsdagen. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Ny pipehatt i 2023, ifølge eier. Vanlig bindingsverkskonstruksjon. Stående utvendig malt panel. Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2. etg. og loft. Loftet er kun kontrollert fra loftluke. Malte trevinduer fra 2023 med 2-lags isolerglass og ventil i karm (TG0). På bad/vaskerom er det et eldre vindu, og i kjeller er det vinduer fra byggeår (TG 2). Malt inngangsdør fra 2023 med glass i dørblad, samt PVC terrassedør fra 2023 med sprosper og 2-lags isolerglass. Takoverbygget terrasse v/stue på 6 m2, i betong og trekonstruksjoner. Betonggulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. trapp til terreng. Inngangsparti/terrasse på 6 m2 i trekonstruksjoner, bygget i 2024. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja - Under dusjkabinettet lakk det venn ned i sluken og ut gulvet.

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

Ja - Ufaglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Vi skrudde av vann og sjekket under kabinettet med "rørene" som gikk til sluken. Og skiftet strikk. Da lakk det ikke lengre ut på gulvet da man dusjet.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Terrasse ved inngangsparti

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

Ja - I fjor vinter kom det noen mus. Men de forsvant da det ble varmt igjen ute (2025).

Ingen tegn annet enn bæsje. Og katten som har tatt en. Har ikke sett noe mer tegn til dem siden. Sommeren (2025) var det noen maur som kom seg inn. Ikke så mange.

Men huset er jo i en skog på en måte.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Musefeller, katt, vasking, gjort mat utilgjengelig. Var tragisk vinter i 2025, så musene forsvant da det ble varmere ute igjen. Leste det var vanlig i gamle hus at gnagere kunne søke ly midlertidige steder. Har ikke sett tegn til dem siden snøen og kulden kom tilbake igjen i 2026.

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

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Ja - Når det var en stor storm eller mye regn, ble vannet litt gyldent.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tau rundt ovn døren, slik den kan lukkes. Og "limt" på plass ovn rør i veggen slik den sitter fast.

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

Ja - Dårlig sikringer. Strømmen gikk når man hadde kjøkken ovn og vaskemaskin på samtidig for eksempel.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Odd Hagerud AS

Beskrivelse av arbeidet: Tror det var mer sikring og ledninger og stikk rundt i huset. Nå går ikke strømmen lenger når man bruker flere ting samtidig.

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

Ja - Meg og Naboene har en egen individuell avtale på at vi spleiser veiutgifter og brøyting på veien fra søppeldunkene og opp. Siden bare vi bruker den private veien. Dette vet jeg ikke om vil fortsette. Men kan være en ønskelig ting å fortsette med. Naboene er hyggelige.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Nei

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

Ja

*Varmepumpe er fra 2024 og er i stuen.

*Er brannalarmer på rom som vi har brukt mest.

*Lyset på soverommet/kontoret i første etasjen er gått. Tror det er en spesiell lampe, så har ikke fått til å skifte på den.

*Montert Komfyrvakt i 2024

*Ene hull i gulv på kjøkken er fra da elektrikere mått borre og drive med noe ledninger/elektrikerarbeid i 2024.

*Gardin stenger i alle rom i første og andre etasjen.

Innhold

1. etasje: Gang, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, stue, gang kjellertrapp

2. etasje: Gang, 2 soverom

Kjeller: Trapperom, teknisk rom, kryperom

Standard

Boligen har normal standard, og er bygget er jevnlig vedlikeholdt. Innvendig er det hovedsakelig eldre overflater som har fått et nytt malingsstrøk i lyse og tidsriktige farger. Det er i senere år bygget ny terrasse v/inngangspartiet, de fleste vinduer er skiftet og det er ny inngangsdør og terrassedør.

OVERFLATER:

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Synlige tørkesprekker i stuegulv. Hull i gulv på kjøkken v/soveromsdør (TG2).

Gulv: Malt furu gulv. Laminatgulv. Vinylbelegg. Betonggulv.

Vegger: Malt tynnpanel. Slette malte vegger. Malt tapet. Betong.

Tak: Slett malt tak. Tak-ess.

Malte lister.

Formpressede dører og malte slett dører.

Rett, bratt trapp med tette opptrinn fra 1. til 2. etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Ingen håndlist.

Rett trapp med åpne opptrinn fra 1. etg. til kjeller. Furu vanger og trinn. Det er ikke rekkverk. Kun 1 håndlist.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Enløps pipe i teglstein med vedovn i stue. Feierluke i kjeller.

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur.

Det er krypkjeller under stuedel på huset. God lufting. Det er ikke plast/fuktsperre på terreng.

Det bemerkes at slike konstruksjoner er risikoutsatt i forhold til fukt og råteskader.

BAD/VASKEROM:

Bad/vaskerom bygget i 1991. Rommet har vinylbelegg m/oppbrett på gulv, malte våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Inneholder benk med heldekkende vask, overskap m/speildør og overlys, frittstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for

vaskemaskin. Veggventil. Panelovn. Bad/vaskerom er noe oppgradert/overflatebehandlet i senere tid.

KJØKKEN:

Takhøy kjøkkeninnredning som er noe oppgradert i 2023. Melaminbelagte skrog og malte profilfreste dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitchen Wall mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr. Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.

Avløpsrør av plast

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes.

Naturlig avtrekk på bad/vaskerom.

Ventilator over komfyr på kjøkken.

200 l varmtvannsbereder fra 2017, plassert i teknisk rom.

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2024.

Ny strømmåler.

Fiber bredbånd.

Vann og avløpsrør fra ukjent årstall.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag

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

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

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er avvik: Det er plast mot undertak v/loftluke

Utvendig > Vinduer

Vindu i bad/vaskerom fra 1991 og kjellervinduer bør oppgraderes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er avvik: Med fuktsøker (på åpne overflater) er det på grunnmur og gulv målt fuktighet

Innvendig > Kryp kjeller

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Innvendig > Innvendige trapper

Det er avvik: Det er ikke rekkverk på trapp til kjeller og det mangler håndlist i trapp til 2. etg. og kjeller. Veldig bratt trapp til 2. etg.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Det er ikke mekanisk avtrekk på bad/vaskerom

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

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

Tomteforhold > Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Våtrom > 1 - Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Overflaten har fuktskade. Takplate med eldre fuktskade.

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

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er sprekk i skjøt i hjørne på vinylbelegg v/klossett. Gulvbelegg bør også tettes med silicon fugemasse rundt rør som går gjennom belegg.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk og vinylbelegg

Våtrom > 1 - Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon

Kjøkken > 1 - Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er et mindre hull i gulv v/soveromsdør.

TGIU - IKKE UNDERSØKT:

Tomteforhold > Terrengforhold

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet

Boligens øvrige bestanddeler har fått TG1 (Mindre eller moderate avvik) eller TG0

(Ingen avvik). Ingen forhold har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik)

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

Innbo og løsøre

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

Det meste av møbler og inventar medfølger boligen. Det gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Det selger tar med seg videre er:

- Hvit peis
- Alle bokser og pakke saker
- Speil i sølv

- Mannequin
- Svart skomatte i plastikk
- Gulvtepper
- Pynt
- Noen bilder/malerier
- Lysslynger ved trapp
- Hagemaskiner (gressklipper, etc.)
- Falsk palme
- Kleshenger

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Det gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende er gjort:

- 1991 - Tilbygget gang og bad/vaskerom.
- 2017 - 200 l varmtvannsbereder.
- 2023 - Nytt pipehatt beslag.
- 2023 - Nye vinduer (ikke på bad/vaskerom og kjeller).
- 2023 - Nytt undertak og nye takplater på tilbygg.
- 2023 - Ny inngangsdør og terrassedør.
- 2023 - Nye veggoverflater i alle soverom samt gang i 2. etg.
- 2024 - Oppgradert sikringsskap og noen nye ledninger, ifølge eier.
- 2024 - Ny terrasse/inngangsparti.
- 2024 - Ny luft til luft varmepumpe.
- 2024 - Komfyrvakt.
- 2025 - Beiset inngangsparti og trapp til terrasse

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber.

Parkering

På egen gårdsplass.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Huset har elektriske panelovner og luft til luft varmepumpe fra 2024. I tillegg er det vedovn i stua.

Ildsted er ikke registrert hos det lokale feiervesenet, og det har derav ikke vært utført tilsyn eller feiing. Det er nå gitt beskjed til det lokale feiervesenet og ildsted er registrert igjen. Sist utført tilsyn er i 2013. Sist utført feiing er i 2017.

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

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 300 000

Kommunale avgifter

Kr 9 598

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Fordelt på:

Eiendomsskatt kr 2 010,-

Renovasjon kr 4 276,-
Slam kr 3 312,-

I tillegg vil det tilkomme feie/tilsynsgebyr på kr 640,- når ildsted blir registrert.

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

Formuesverdi primær

Kr 181 319

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 725 275

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Kommunale avgifter, forsikring, strøm m.m. Listen er ikke uttømmende.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 165 i Kongsvinger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

27.08.1998 - Dokumentnr: 3997 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3401 Gnr:59 Bnr:71

Rettighet hefter i: Knr:3401 Gnr:59 Bnr:75

Rettighet hefter i: Knr:3401 Gnr:59 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygninger er registrert tatt i bruk:

Enebolig, 01.07.1956

Tilbygg, 28.10.1991

Garasjeuthus anneks til bolig - Bygg er revet

Det foreligger ikke ferdigattest.

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

På tilbygget fra 1991 er det gitt igangsettingstillatelse 25.08.1991 og det er registrert tatt i bruk 28.10.91. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Det foreligger tegning på tilbygg (entre og gang) som stemmer overens med dagens bruk.

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

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Utgårdsbråtenvegen er privat veg, og det er tinglyst vegrett for denne eiendommen. Selger har i dag en avtale med nabo, hvor de spleiser på vedlikehold og brøyting av veien fra søppeldunkene og opp. Det blir opp til ny eier og nabo og lage en ny avtale.

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen. Vannmengde og kvalitet er ikke dokumentert. EU's vanddirektiv pålegger norske kommuner å sørge for at alle private avløpsanlegg tilfredsstiller visse krav. Hvilken løsning som må velges avhenger av blant annet av grunnforholdene på den enkelte eiendom.

Eiendommen har privat avløp med kommunal tømming. Septiktank med sand infiltrasjonsgrøft. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer, eller tilkoblet offentlig avløp.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - Nåværende.
Eiendommen er ikke regulert.

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen per 06.01.2026
Kopi av kommuneplan kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

32 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

33 890 (Omkostninger totalt)

50 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

53 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 333 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

1 353 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 33 890

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fast pris kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9 900,- og visninger kr. 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til

oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Erdvile Stepana
Eiendomsmegler MNEF
erdvile.stepana@aktiv.no
Tlf: 922 68 495

Ansvarlig megler bistås av

Erdvile Stepana
Eiendomsmegler MNEF
erdvile.stepana@aktiv.no
Tlf: 922 68 495

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

22.01.2026



Koselig enebolig med landlig og usjenert beliggenhet på Brødbøl!



Velkommen inn!



Fra entreen kommer man videre inn på kjøkkenet.



Koselig kjøkken som er noe oppgradert i 2023.



Fra kjøkkenbenken kan man nyte den fine utsikten.



Fra kjøkkenet er det adkomst til det ene soverommet.



Åpen løsning mellom kjøkken og stue.



Lys og trivelig stue med varmepumpe og vedovn



Boligen har hovedsakelig eldre overflater som har fått et nytt malingsstrøk med lyse og tidsriktige farger.



De fleste vinduene er skiftet, og det er ny inngangsdør og terrassedør.



Fra stuen er det utgang til en liten ovebygget veranda med fin utsikt til landskapet.



Eiendommen ligger for seg selv og er omringet av skog.



Fra spisestuen er det trapp opp til 2. etasjen.



Bad/vaskerom er oppgradert i senere tid med maling og ny badeomsinnredning.



På badet er det dusjkabinett med skyvedører.



Det er i alt 3 soverom i boligen. Soverom 1 ligger i 1. etasje, og benyttes i dag som kontor.

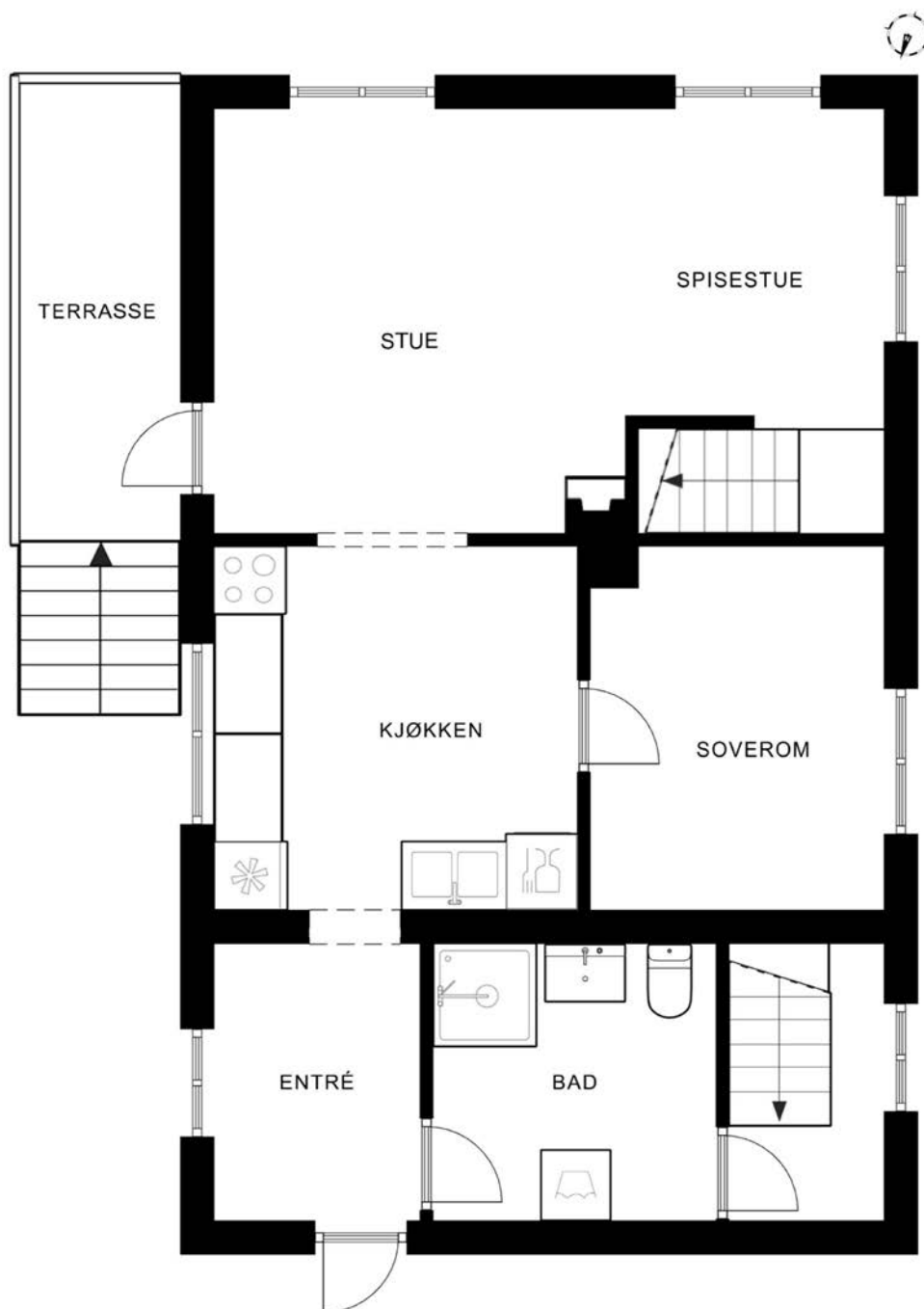


De to soverommene i 2. etg. ble pusset opp i 2023 med laminatgulv og pene malte veggflater.



Soverom 3. Her er også sikringsskapet, som ble oppgradert i 2024.

Plantegning

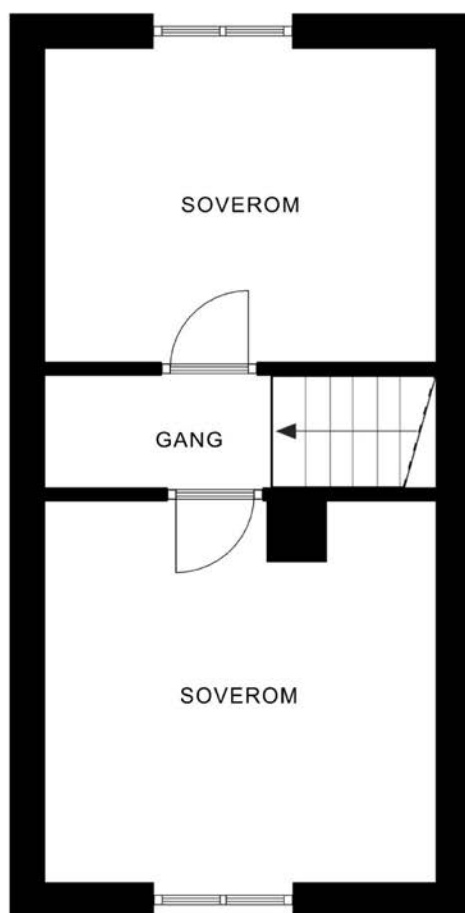


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Utgårdsbråtenvegen 17 , 2224 AUSTMARKA



KONGSVINGER kommune



gnr. 59, bnr. 165

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 14382-2016

Referansenummer: JF3119

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



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

Arne Skyrud er utdannet møbelsnekker, tretekniker, tømrmester og har over 30 års erfaring fra innredning, restaurering og byggebransjen. Arne Skyrud Takstforretning er en uavhengig og objektiv aktør. Vårt mål er å være en solid og seriøs leverandør av takstarbeider i vår region.



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen er imidlertid blitt noen år og det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med bølgetakplater fra 1991. I følge eier er undertak og takplater på tilbygg fra 2023 (TG 1). Taket var tekket av snø på befaringsdagen.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Ny pipehatt i 2023, ifølge eier.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon. Stående utvendig malt panel. Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft.

Loftet er kun kontrollert fra loftluke.

Malte trevinduer fra 2023 med 2-lags isolerglass og ventil i karm (TG 0). På bad/vaskerom er det et eldre vindu, og i kjeller er det vinduer fra byggeår (TG 2).

Malt inngangsdør fra 2023 med glass i dørblad, samt PVC terrassedør fra 2023 med sprosser og 2-lags isolerglass.

Takoverbygget terrasse v/stue på 6 m2, i betong og trekonstruksjoner. Betonggulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. trapp til terreng.

Inngangsparti/terrasse på 6 m2 i trekonstruksjoner, bygget i 2024.

Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Synlige tørkesprekker i stuegulv. Hull i gulv på kjøkken v/soveromsdør (TG2).

Malte lister.

Gulv. Malt furu gulv. Laminatgulv. Vinylbelegg. Betonggulv.

Vegger. Malt tynnpanel. Slette malte vegger. Malt tapet. Betong.

Tak. Slett malt tak. Tak-ess.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Enløps pipe i teglstein med vedovn i stue. Feierluke i kjeller.

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur.

Det er krypkjeller under stuedel på huset. God lufting. Det er ikke plast/fuktsperre på terreng.

Det bemerkes at slike konstruksjoner er risikoutsatt i forhold til fukt og råteskader.

Rett, bratt trapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Ingen håndlist.

Rett trapp med åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Furu vanger og trinn. Det er ikke rekkverk. Kun 1 håndlist.

Formpresset dører. Malt slett dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom bygget i 1991. Bad/vaskerom er noe oppgradert/overflatebehandlet i senere tid. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, malte våtromsplater på vegger og tak-ess i tak.

Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildør og overlys.

Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Veggentil. Panelovn.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning som er noe oppgradert i 2023 (TG 1).

Melaminbelagte skrog. Malte profilfeste dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap.

Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr. Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.

Avløpsrør av plast

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på bad/vaskerom. Ventilator over komfyr på kjøkken.

Luft til luft varmepumpe fra 2024.

200 l varmtvannsbereder fra 2017, plassert i teknisk rom.

Huset har elektriske panelovner.

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2024. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent

Drenering fra 1991

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur fra 1956, samt lettklinkerblokker på tilbygget grunnmur.

Huset ligger i skrående terreng, men tomtent er tilnærmet flat.

Vann og avløpsrør fra ukjent årstall.

Eiendommen har privat avløp med kommunal tømning.

Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer, eller tilkoblet offentlig avløp.

EU's vanndirektiv pålegger norske kommuner å sørge for at alle private avløpsanlegg tilfredsstiller visse krav.

Hvilken løsning som må velges avhenger av blant annet av grunnforholdene på den enkelte eiendom.

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

[Gå til side](#)

Det mangler håndlister i trapp til 2 etg. og kjellertrapp har ikke rekkverk. Trapp til 2 etg. er meget bratt. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

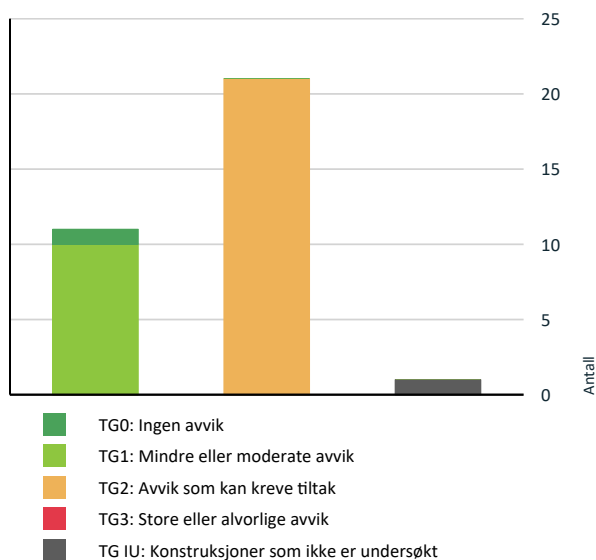
Enebolig

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

Det er kun tegning på tilbygg.

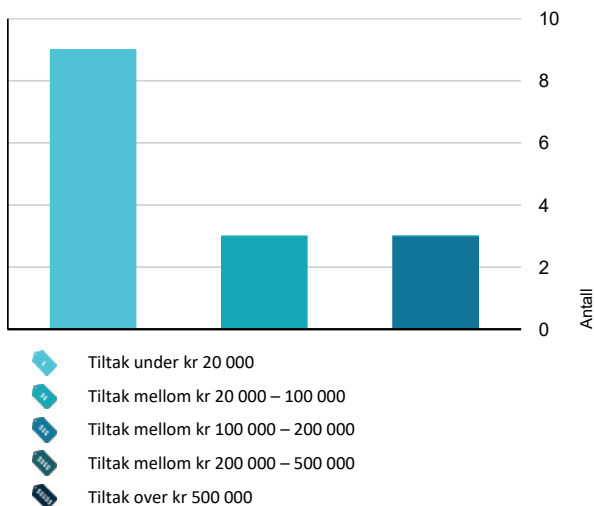
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1 - Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand



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

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 - Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1 - Etasje > Kjøkken > Overflater og
innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#)
ikke utført med radonsperre.



Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige
trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1991	Tilbygg	Tilbygget gang og bad/vaskerom.
2017	Modernisering	200 l varmtvannsbereder.
2023	Modernisering	Nytt pipehatt beslag.
2023	Modernisering	Nye vinduer (ikke på bad/vaskerom og kjeller).
2023	Modernisering	Nytt undertak og nye takplater på tilbygg.
2023	Modernisering	Ny inngangsdør og terrassedør.
2023	Modernisering	Nye veggoverflater i alle soverom samt gang i 2 - etg.
2024	Modernisering	Oppgradert sikringsskap og noen nye ledninger, ifølge eier.
2024	Tilbygg	Ny terrasse/inngangsparti.
2024	Modernisering	Ny luft til luft varmepumpe.
2024	Modernisering	Komfyrvakt.
2025	Modernisering	Beiset inngangsparti og trapp til terrasse.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med bølgetakplater fra 1991. I følge eier er undertak og takplater på tilbygg fra 2023 (TG 1). Taket var tekket av snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Ny pipehatt i 2023, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon . Stående utvendig malt panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft.

Loftet er kun kontrollert fra loftluke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er avvik:

Det er plast mot undertak v/loftluke.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Fjern plast mot undertak på loft. Fuktmerker v/pipe er fra før det ble montert nytt pipebeslag (2023), i følge eier.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer fra 2023 med 2-lags isolerglass og ventil i karm (TG 0). På bad/vaskerom er det et eldre vindu, og i kjeller er det vinduer fra byggeår (TG 2).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu i bad/vaskerom fra 1991 og kjellervinduer bør oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vindu i bad/vaskerom og i kjeller, da vinduer har en normal levetid på 20-30 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Dører

Malt inngangsdør fra 2023 med glass i dørblad, samt PVC terrassedør fra 2023 med sprosser og 2-lags isolerglass.

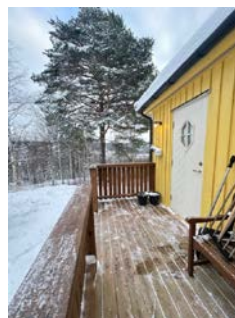
Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget terrasse v/stue på 6 m², i betong og trekonstruksjoner. Betonggulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. trapp til terreng.

Inngangsparti/terrasse på 6 m² i trekonstruksjoner, bygget i 2024. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.



Tilstandsrapport

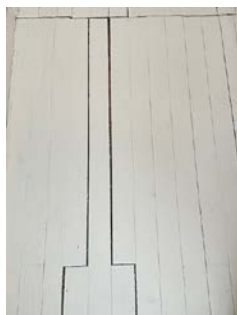


INNSENDIG

TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Synlige tørkesprekker i stuegulv. Hull i gulv på kjøkken v/soveromsdør (TG2). Malte lister.

Gulv. Malt furu gulv. Laminatgulv. Vinylbelegg. Betonggulv.
Vegger. Malt tynnpanel. Slette malte vegger. Malt tapet. Betong.
Tak. Slett malt tak. Tak-ess.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- 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.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulv, og tar ikke hensyn til :
-Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
-Bytte av overflater.

-Endring knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Enløps pipe i teglstein med vedovn i stue. Feierluke i kjeller.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Med fuktsøker (på åpne overflater) er det på grunnmur og gulv målt fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Kryp kjeller

Det er krypkjeller under stuedel på huset. God lufting. Det er ikke plast/fuktsperre på terreng. Det bemerkes at slike konstruksjoner er risikoutsatt i forhold til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Innvendige trapper

Rett, bratt trapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Ingen håndlist. Rett trapp med åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Furu vanger og trinn. Det er ikke rekkverk. Kun 1 håndlist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke rekkverk på trapp til kjeller og det mangler håndlist i trapp til 2 etg. og kjeller. Veldig bratt trapp til 2 etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper må monteres på trapp til 2 etg. På trapp fra 1 til kjeller må det monteres rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Innvendige dører

Formpresset dører. Malt slett dører.



VÅTROM

1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Bad/vaskerom bygget i 1991. Bad/vaskerom er noe oppgradert/overflatebehandlet i senere tid. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, malte våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildør og overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Veggventil. Panelovn.

Årstall: 1991 Kilde: Andre opplysninger

1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Takplater med noe synlig eldre fuktskade. I følge eldre takst så er dette en lekkasje som er utbedret.

Årstall: 1991 Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskade

Takplate med eldre fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I følge eldre takst så er lekkasjen tette.



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 30 mm.

Årstall: 1991 Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er sprekk i skjøt i hjørne på vinylbelegg v/klossett. Gulvbelegg bør også tettes med silicon fugemasse rundt rør som går gjennom belegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tett rundt rør v/gulvbelegg og mindre sprekk i hjørne v/klossett.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Vinylbelegg på gulv og malte våtromsplater på vegger.

Årstall: 1991 Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk og vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask, overskap m/speil dør og overlys, frittstående klosett , dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Veggventil.

Årstall: 1991

Kilde: Andre opplysninger



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Veggventil.

Årstall: 1991

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot bad/vaskerom. Det påvises ikke fukt over normalen.

Årstall: 1991

Kilde: Andre opplysninger



KJØKKEN

1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning som er noe oppgradert i 2023 (TG 1). Melaminbelagte skrog. Malte profilfreste dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr. Komfyrvakt. Det er et mindre hull i gulv v/soveromsgjør (TG 2).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er et mindre hull i gulv v/soveromsgjør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

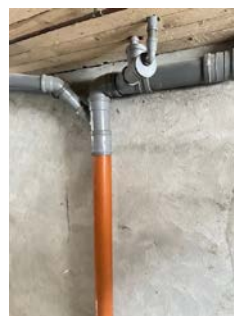
Avløpsrør av plast

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.



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmen og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på bad/vaskerom. Ventilator over komfyr på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke mekanisk avtrekk på bad/vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Monter mekanisk avtrekk på bad/vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereider fra 2017 , plassert i teknisk rom.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Andre installasjoner

Huset har elektriske panelovner.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 med automatsikringer, oppgradert i 2024. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.

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.
1956
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
I følge eier finnes det samsvarserklæring på det som er gjort i 2024.
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

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?

Nei

Generell kommentar

Ved omsetning av bolig vil man få endring i bruk av elektrisk anlegg. Derfor anbefales det på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 1991

Årstall: 1991 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser. Påregn ny drenering av huset.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur fra 1956, samt lettklinkerblokker på tilbygget grunnmur.

Vurdering av avvik:

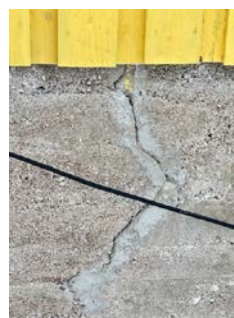
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfør en lokal utbedring

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG IU Terrengforhold

Huset ligger i skrående terreng, men tomtent er tilnærmet flat.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Septiktank

Eiendommen har privat avløp med kommunal tømning.

Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer, eller tilkoblet offentlig avløp.

EU's vanddirektiv pålegger norske kommuner å sørge for at alle private avløpsanlegg tilfredsstiller visse krav.

Hvilken løsning som må velges avhenger av blant annet av grunnforholdene på den enkelte eiendom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det mangler håndlister i trapp til 2 etg. og kjellertrapp har ikke rekkverk. Trapp til 2 etg. er meget bratt. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

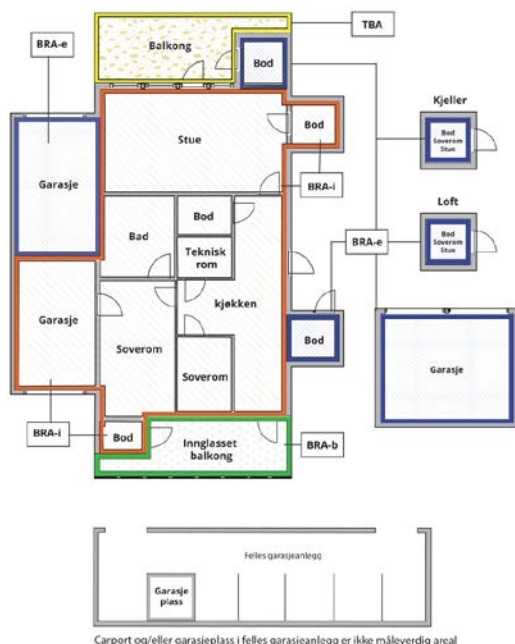
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 - Etasje	21			21	
1 - Etasje	60			60	12
Kjeller	32			32	
SUM	113				12
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Gang, soverom, soverom 2		
1 - Etasje	Gang, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, stue, gang kjellertrapp.		
Kjeller	Trapperom, teknisk rom, kryperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kun tegning på tilbygg.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Celina Remme	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	59	165		0	1184.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Utgårdsbråtenvegen 17

Hjemmelshaver

Remme Celina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen er beliggende i Utgårdsbråtenvegen 17, ca. 9 km fra Austmarka tettsted. Eiendommen grenser til områder som i hovedsak består av spredt eneboligbebyggelse og med skog og landbruksarealer. Det er ca. 36 km til Kongsvinger som er kommunesentret. Østvendt terrasse.

Adkomstvei

Offentlig vei. Eiendommen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen. Vannmengde og kvalitet er ikke dokumentert.

Tilknytning avløp

Septiktank med sand infiltrasjonsgrøft. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedret.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og er enkelt opparbeidet med gressplen og div. prydbusker. Gruset innervei og biloppstillingsplass.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
502 600	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst		Fullverdi		8 000
Kommentar				
Estimert				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.01.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	06.01.2026		Fremvist	22	Nei
Egenerklæringsskjema	10.01.2026		Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.no	06.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	06.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	06.01.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Celina Remme

Boligen

Utgårdsbråtenvegen 17
2224 Austmarka

3401-59/165/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Under dusjkabinettet lakk det venn ned i sluken og ut gulvet.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Vi skrudde av vann og sjekket under kabinettet med "rørene" som gikk til sluken. Og skiftet strikk. Da lakk det ikke lengre ut på gulvet da man dusjet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Terrasse ved inngangsparti

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

I fjor vinter kom det noen mus. Men de forsvant da det ble varmt igjen ute (2025). Ingen tegn annet enn bæsj. Og katten som har tatt en.

Har ikke sett noe mer tegn til dem siden.

Sommeren (2025) var det noen maur som kom seg inn. Ikke så mange. Men huset er jo i en skog på en måte.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Musefeller, katt, vasking, gjort mat utilgjengelig. Var tragisk vinter i 2025, så musene forsvant da det ble varmere ute igjen. Leste det var vanlig i gamle hus at gnagere kunne søke ly midlertidige steder. Har ikke sett tegn til dem siden snøen og kulden kom tilbake igjen i 2026.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Ja**

Når det var en stor storm eller mye regn, ble vannet litt gyldent.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tau rundt ovn døren, slik den kan lukkes. Og "limt" på plass ovn rør i veggen slik den sitter fast.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Dårlig sikringer. Strømmen gikk når man hadde kjøkken ovn og vaskemaskin på samtidig for eksempel.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Odd Hagerud AS

Beskrivelse av arbeidet: Tror det var mer sikring og ledninger og stikk rundt i huset. Nå går ikke strømmen lenger når man bruker flere ting samtidig.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Meg og Naboene har en egen individuell avtale på at vi spleiser veiutgifter og brøyting på veien fra søppeldunkene og opp. Siden bare vi bruker den private veien.

Dette vet jeg ikke om vil fortsette.

Men kan være en ønskelig ting å fortsette med. Naboene er hyggelige.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

*Varmepumpe er fra 2024 og er i stuen.

*Er brannalarmer på rom som vi har brukt mest.

*Lyset på soverommet/kontoret i første etasjen er gått. Tror det er en speseil lampe, så har ikke fått til å skifte på den.

*Montert Komfyrvakt i 2024

*Ene hull i gulv på kjøkken er fra da elektrikere mått borre og drive med noe ledninger/elektrikerarbeid i 2024.

*Gardin stenger i alle rom i første og andre etasjen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Utgårdsbråtenvegen 17

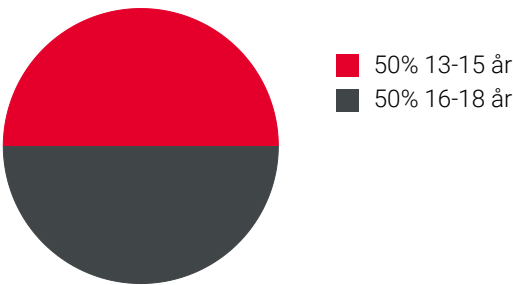
Offentlig transport

🚶 Utgård Linje 742, 744	5 min 0.4 km
🚆 Charlottenberg station Linje F1	21 min 22.3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 31 min

Skoler

Austmarka barne- og ungdomsskole (1-10 år) 55 elever, 5 klasser	7 min 8.6 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	34 min 35.8 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	34 min 36.1 km

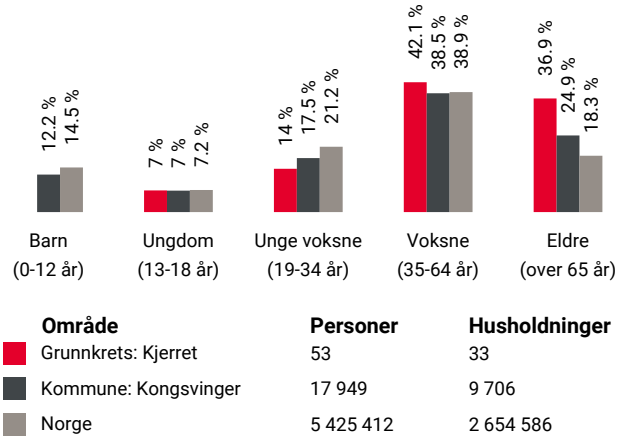
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	47%	33%
Ikke gift	40%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

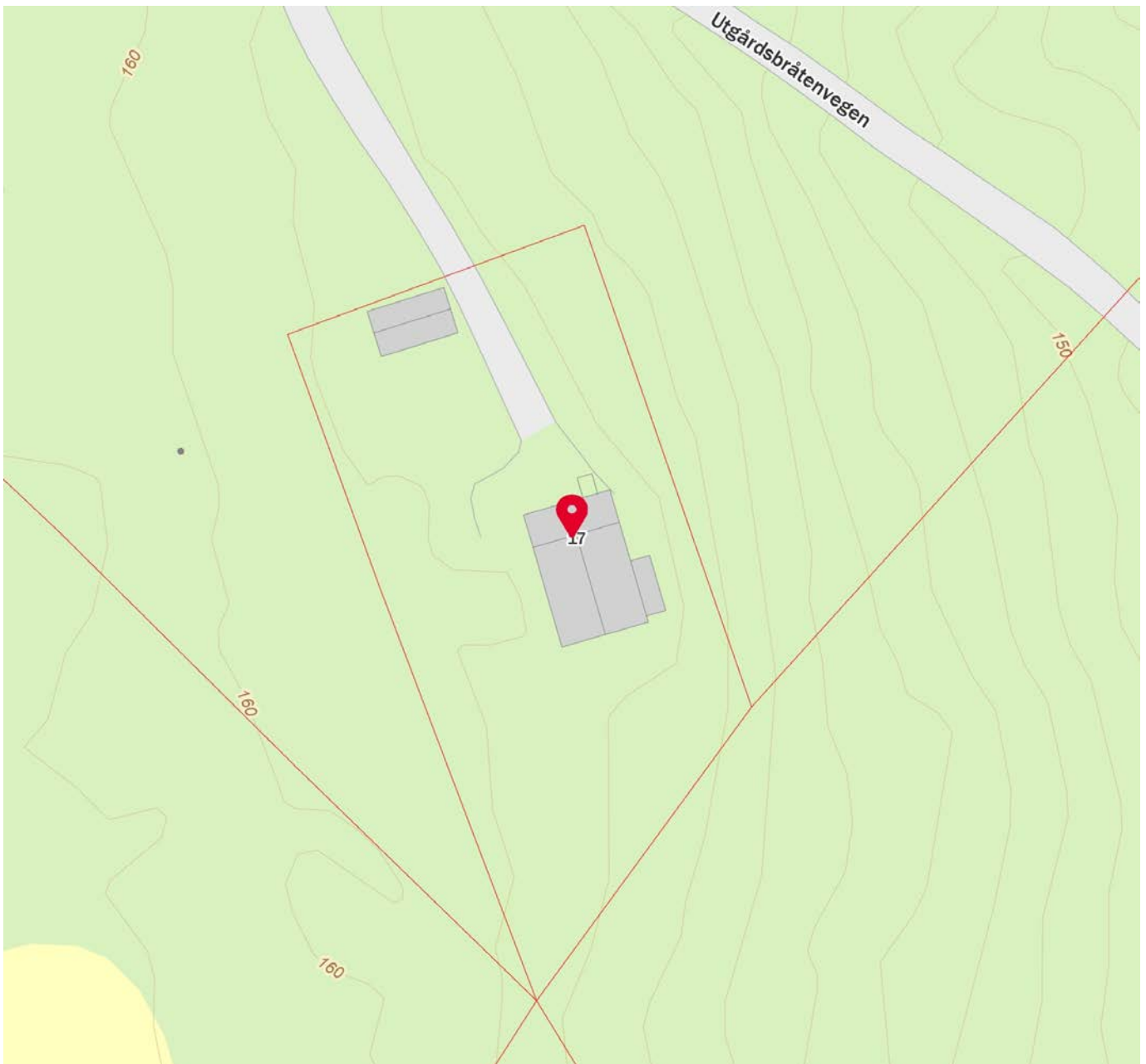
Austmarka barnehage (1-5 år) 25 barn	9 min 9.2 km
Magnor barnehage (1-5 år) 53 barn	17 min 18.4 km
Skotterudløkka barnehage (1-5 år) 24 barn	17 min 20.3 km

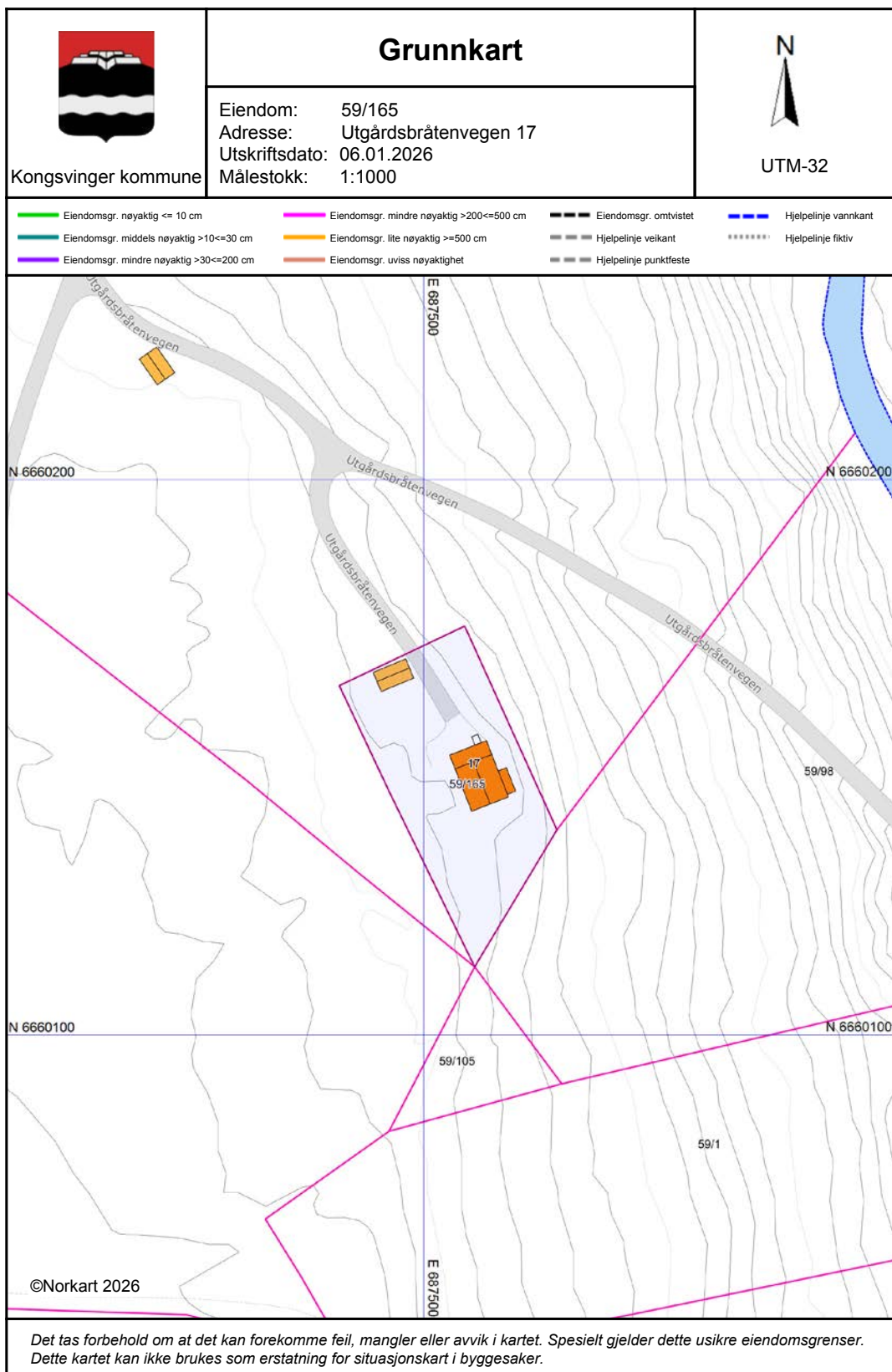
Dagligvare

Joker Austmarka Post i butikk, PostNord	6 min 8.1 km
Kiwi Magnor PostNord	15 min 17.9 km

Sport

⚽ Austmarka idrettsplass Aktivitetshall, ballspill	7 min 8.4 km
⚽ Bergkollen fotballbane Fotball	9 min 9.2 km
🏊 EidskogAktiv	17 min







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Utgårdsbråtenvegen 17
2224 AUSTMARKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Erdvile Stepana

Telefon: 922 68 495
E-post: erdvile.stepana@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre