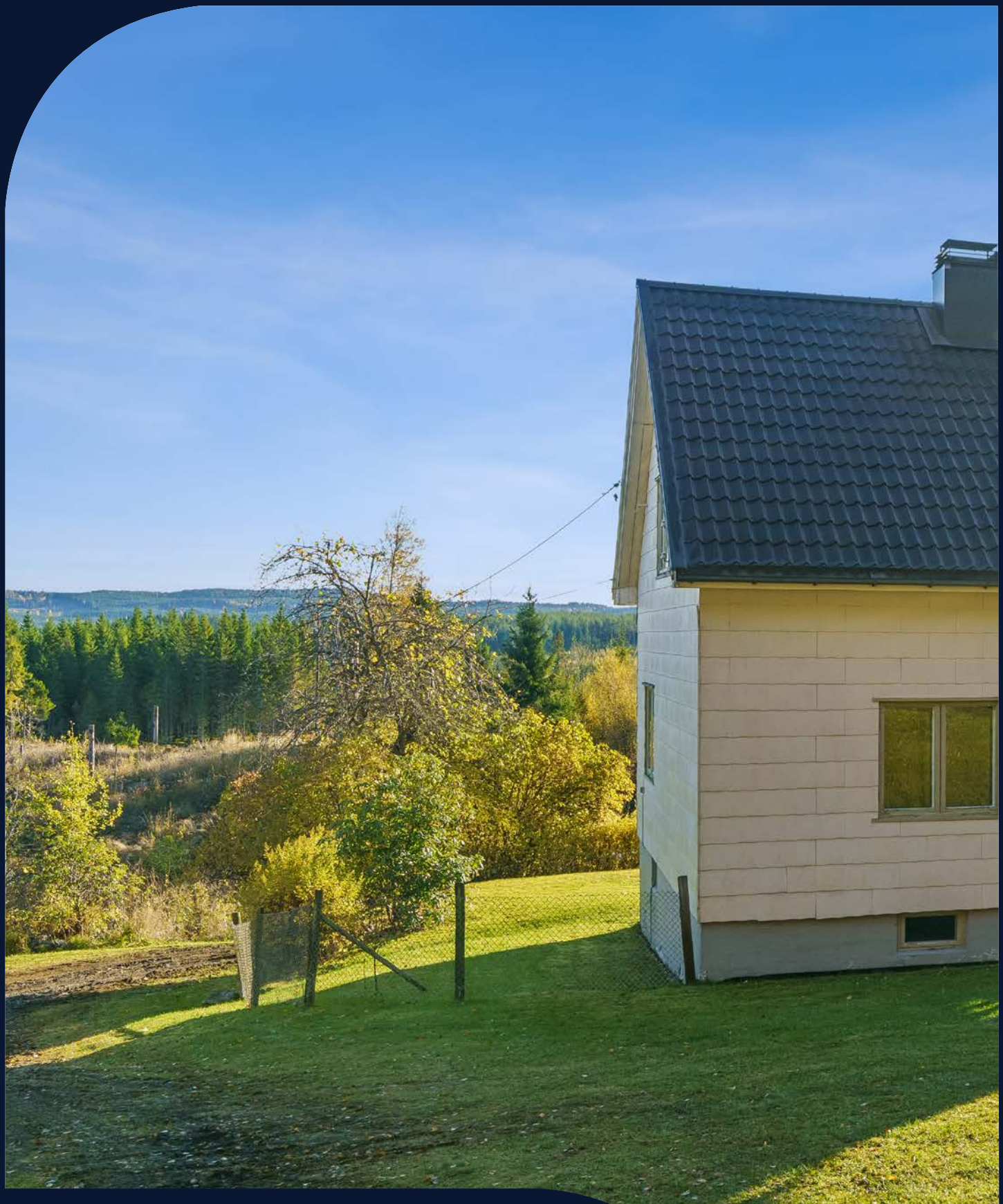


Velkommen til

Gylterudvegen 366, 2224 Austmarka

EiendomsMegler 1

Velkommen til

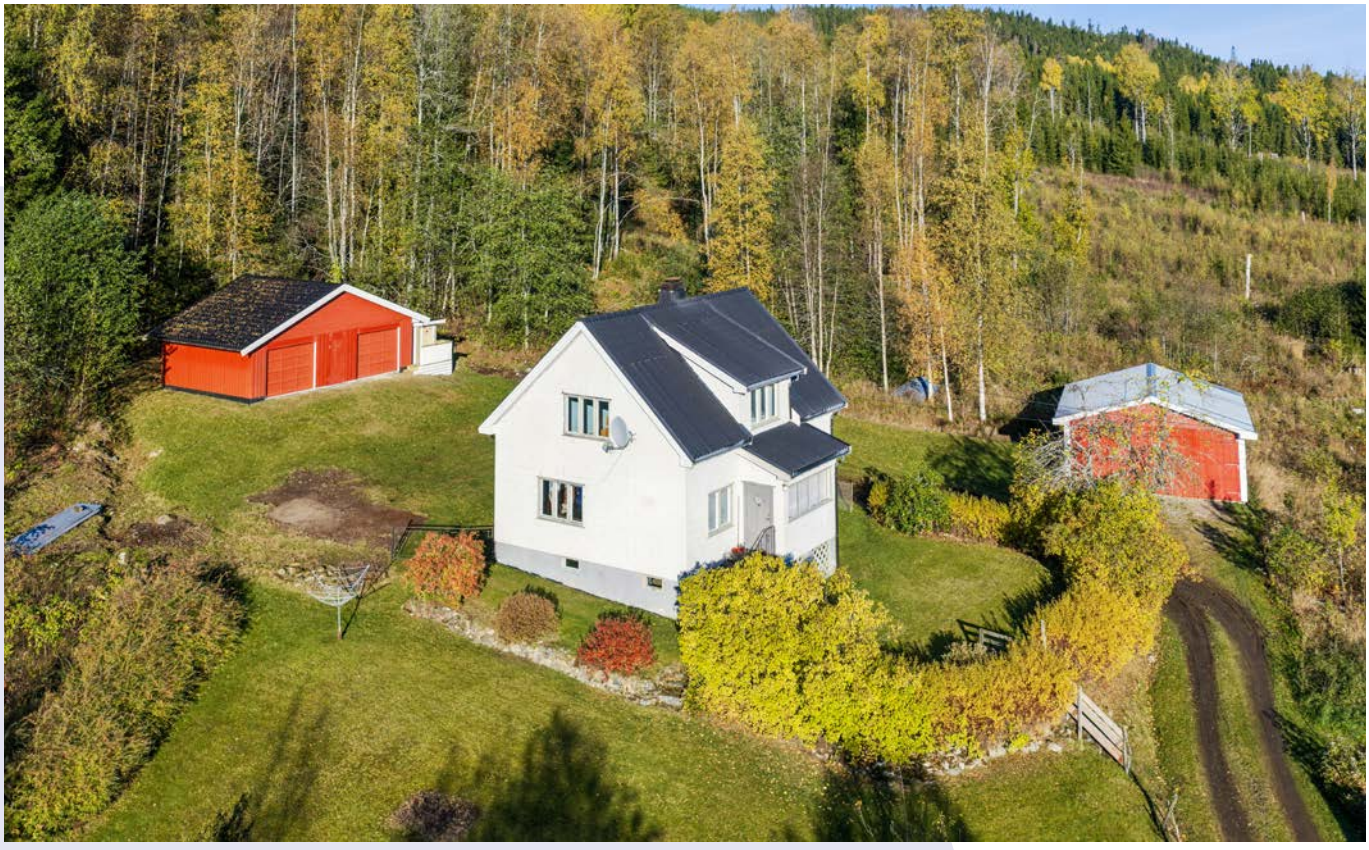
Gylterudvegen 366,
2224 Austmarka

Småbruk m/tomt på 91 mål | Bolig med rehabiliteringsbehov. To doble, frittstående garasjer. Fantastisk sol og utsikt

Velkommen til Gylterudvegen 366! Småbruk med landlig beliggenhet og stort tomteareal, hvor modernisering må påregnes.

Eiendommen har en tilbaketrukket og fredelig beliggenhet ved Fallet i Kongsvinger kommune, omgitt av skog og naturskjønne omgivelser. Våningshuset går over tre etasjer og inneholder entré, gang, stue, kjøkken og soverom i første etasje. I andre etasje finnes soverom og boder i kneloft, mens kjelleretasjen byr på to åpne grovkjellerrom.

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



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

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 100 000
Omkostninger	kr	28 590
Total pris inkl. omkostninger	kr	1 128 590

BRA Total/BRA-i	287/162 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Småbruk
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1953
Energikarakter	G



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Gylterudvegen 366, 2224 AUSTMARKA

Registerbetegnelse
Gnr. 58, bnr. 31, ideell andel 1/1
i Kongsvinger kommune.

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

Beliggenhet
Eiendommen har en fredelig og landlig beliggenhet på Austmarka i Kongsvinger kommune, vest for Gylterudsjøen i området ved Brødbøl og Gylterud. Småbruket ligger tilbaketrukket til i skogkledde omgivelser, omgitt av egen skog og åpent landskap. Her bor du skjermet fra trafikk og støy, med naturen og dyrelivet tett innpå eiendommen og utsyn over de omkringliggende skogkledde åsene.

Nærområdet byr på særdeles rike muligheter for friluftsliv, jakt og fiske gjennom alle årstider. Finnskogens stinettverk og turruter som Austmarkaleden innbyr til både fotturer og skiturer, med utsiktspunkter og historiske finnetorp i traktene rundt. De store barskogene i Varald statsskog og de mange tjernene og vassdragene i distriktet gir gode fiskeforhold for ørret og abbor, og det er etablert jaktmuligheter gjennom de lokale utmarkslagene. På varme sommerdager er det badeplasser og muligheter for kanopadling ved blant annet Utgardsjøen og innsjøen Møkeren.

De daglige gjøremålene løses i bygdesenteret på Austmarka, en kort kjøretur på under ti minutter unna. Her finner du lokal dagligvarebutikk med posttjenester, Austmarka barnehage og Austmarka barne- og ungdomsskole som samler klassetrinnene fra første til tiende trinn. I samme område ligger idrettsplassen med aktivitetshall og fotballbane. Fra Gylterud går det lokal bussforbindelse, og har du behov for et mer omfattende servicetilbud, ligger Kongsvinger sentrum omtrent en halvtimes kjøretur unna med videregående skoler, kjøpesentre og togstasjon. Svenskegrensen og handelssenteret i Charlottenberg nås likeledes på rundt 25 minutter med bil.

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

Bebyggelsen

Eiendomstype
Småbruk

Areal
BRA - i: 162 m²
BRA - e: 125 m²
BRA totalt: 287 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 56 m² To grovkjellerrom

1. etasje
BRA-i: 65 m² Vindfang, gang m/trapp, trapperom kjeller, kjøkken, stue og soverom

2. etasje
BRA-i: 41 m² Trapperom, gang, to soverom og to kneloft/kott (ikke måleverdig)

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 52 49 m² Garasje Garasje

Bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 15 m² Bod

Gammel utedo
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 9 m² Bod/utedo

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Ikke målbare arealer
Kneloft m/kun flisfylling på gulv samt deler under skråhimling har ikke måleverdig BRA.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

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

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 30.09.2026.

Bygning:
Fritidsbolig med byggeår 1953 (ca. byggeår etter brann iflg. rekvirent). Ytterveggene har trekonstruksjon fra byggeår og er kledd med asbestholdige eternittplater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner. Støpte gulv i kjeller. Åpen "grovkjeller" med overflater av betong/mur. Trebjelkelag himling m/papp, men papp revet og delvis isolering fjernet i ene rom. Dette er opplyst gjort ifbm. tidl. fukt/muggskader i himlingen for en del år siden. Hulltagning i konstruksjoner mot terreng er derfor ikke nødvendig/mulig. Bygningen er fundamentert på grunnmur i sementstein. Byggegrunnen er ukjent.

Tak:
Taktekkingen er av lakkerte taksteinsformede stål/aluminiumsplater fra ca 1995 over opprinnelig tak av eternittplater. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon som kun har opprinnelig tak av eternittplater som undertak. Isolering av spon. Renner og nedløp ser ut å være i plast/PVC. Heldekkende pipebeslag i metall. Takstige.

Pipe/Ildsted:
Det er pipe i teglstein, vedkomfyr i kjeller, jøtul "tilhenger" ovn står i et soverom 2.etg, men frakoblet og uten ildfast plate under (står bak ovnen), vedovn i 2.soverom 2.etg., vedovn stue, vedkomfyr kjøkken og sotluke/feieluke i kjeller.

Vinduer:
Det er malte trevinduer med koblet glass.

Dører:
Malt ytterdør m/enkelt glass. Innvendige dører er slette finerte og malte.

Trapper/adkomst:
Betong entretrapp m/metall rekkverk. Plassbygget repotrapp m/impregnerte vanger og terrassebord til kjeller. Original malt repotrapp hvor det senere er lagt belegg over trinn på nedre halvdel imellom hovedplan.

VVS-installasjoner:
Det er et plastrør fra kjeller til kjøkkenkran (kun kaldtvann) samt et vannuttak i kjeller. Det er opplyst en varmekabel på røret i kjeller benyttet vinterstid for å sikre mot frost. Innvendige avløpsrør er av gammelt støpjernsrør.

Ventilasjon:

Det er kun naturlig ventilasjon (ikke ventiler). Kjøkkenet har naturlig avtrekk kun via en lufteventil i pipe (ellers ikke ventiler i rommet).

Tekniske detaljer:
6kg håndslukker fra 2021.

Garasje:
Byggeår: 1993 (sannsynlig byggeår iflg. innriss i betongen). Tradisjonelt uthus i enkelt bindingsverk på grovstøpte fundament/plate/jernbjelker. Taket har salet takkonstruksjon av hjemmelagde takstoler. Utv. kledning av tømmermannspanel og taktekking av bølgeblikkplater over presenning undertak. Bord-dører/porter for adkomst.

Bod:
Gammel bindingsverksbod med stående panel og bølgeblikktak. Boden er svært skadet og ikke byggteknisk verdi.

Utedo:
Utedo med stående panel og bølgeblikktak.

Garasje:
Byggeår: 2017 (usikkert, men ca. år iflg. eier). Alminnelig uisolert bindingsverksgarasje m/saltak fundamentert over betongplate på mark m/leca kant. Utvendig kledning av tømmermannspanel og taktekking av taksteinsplåt over forenklet undertak. 2 leddporter og gangdør imellom.

Elektrisk anlegg:
Lite enfaset el-anlegg m/skrusikringer. Åpent anlegg hvor mye er eldre, men påvist noe fornyelse bl.a, i kjøkken fra etter 1999.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist råte på vinduer. Det er påvist noen glassruter som er sprukne. Det er påvist innvendig kondensering av vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det må påregnes at vinduer må skiftes ut (evt. kan noen restaureres). Vinduer har større slitasjegrad, men i noe variabel grad. Enkelte m/råte og sprekk i glass. Generell slitasje med kondensering, flass, sprukent/løst kitt ellers. Det er ikke beslag på vannbrett. Påregnelig med gjennomgående restaurering eller utskifting.

- Ytterdører | Det er påvist råte i dørblad, kondensslitasje i glass og stor kuving som gjør døren utett. Det er ikke beslag i bunn av dør/terskel (åpent mot gulvkonstruksjon). Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner. Døren må skiftes ut.

- Overflater | Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater. Såsom riss, større rift, større pløsinger, gammel fuktskade rundt pipe, løse himlingsplater trapperom, oppsprekk i belegg/plateskjøter. Mest gjelder dette 2.etg., men også noe over normal slitasjegrad 1.etg. Omfattende skader med løse eller defekte overflater kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning og mulig underliggende skade. Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadede overflater, samt undersøke og utbedre eventuell bakenforliggende årsak. Estimat for utbedringer av overflater er avhengig av inviduelle krav og variabelt.

- Rom under terreng | Det er påvist synlige eldre råteskader i treverk i kjeller enkelte steder ved bjelkeopplegg på mur (ved trappenedgang) og i nedkant tresøyler/understøttelse mot betonggulvet for bjelkelag. Det er høye fuktverdier ved fuktmåling i bunn av søyler samt også

over 20 vekt% ved fuktmåling i trebjelkelag. Noe begrenset ventilering med 4 ventiler hvorav 2 er tettet. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv ved fuktsøk. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur ved fuktsøk og litt synlige skjolder/saltutslag i nedkant mur. Det er påvist jordtrykkskader (horisontale sprekker). Synlige fukt- og råteskader kan gi skjulte skader i konstruksjonen, med risiko for svekket bæreevne og dårlig inneklima. Det er viktig å avdekke omfanget av skadene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadet konstruksjon. Det er vært en tidligere skade pga. marktrykk- se pkt. grunnmur og fundamenter for videre beskrivelse.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er påvist setningsskader/ store riss/ sprekker i grunnmuren. Jordtrykk kan påvirke konstruksjonen med risiko for videre deformasjoner og svekket stabilitet. Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering, men sprekkene er opplyst en gammel skade som er utbedret. Det bør likevel følges med på over tid. Grunnmur hadde stor skade etter marktrykk 1976- ble gravd rundt og opprettet. Det er en del utvendige riss/småsprekker i puss. Fortsatt synlig større sprekker og litt deformasjoner/kuving i muren innefra. Men fremstår vært nokså stabilt etter utbedring, men dette kan ikke vites uten å følge med over tid. Dette er i hovedsak bakside og litt på gavlvegger. Estimat kun for videre undersøkelser.

- Terrengforhold | Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. GIVAS har ikke registrert innlagt vann i boligen. Ved innlagt vann kreves godkjent avløpsanlegg. Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Påregnelig at det gis krav om godkjent avløpsanlegg/utslippstillatelse fra GIVAS.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Det er påvist at taktekkingen har noe påbegynnende lakkslipp/flass. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Eternittplater er asbestholdig. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Mangler et isbordbeslag over entre. Renner/nedløp har falming og nedløp er glidd ifra renne 2 steder. Pipebeslagets fot kuver litt opp på ene side. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Det anbefales å utbedre mangler samt sikre tett utførelse av renner og beslag. Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging gjennomg kjellermur. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist mindre fuktskjolde ved pipegjennomføring med litt

forhøyning mot konstruksjonen rundt, men ikke skadelig nivå (oppholdsvær befaringen). Undertak av eternitt har noen småskader/sprekker og derav ikke fullverdig undertak idag. Eternitt er et uønsket materiale idag mtp. det inneholder asbest. Det må gjøres nærmere undersøkelser under ulike værforhold. For et fullverdig undertak idag bør dette skiftes ut, men det påpekes at eternittsaneringen er spesialfelt/spesialavfall da dette gir helseskadelig støv f.eks. riving/knusing og saging. Påvist en del vepsebol på loft.

- Yttervegger | Utvendige plater har noen mindre forekomster sprekker/skader og eternittplater er et uønsket materiale. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Sprekte plater bør skiftes ut, men påregnelig å skifte ut alle eternittplater idag mtp. dette er et uønsket materiale. Men det påpekes at eternittsaneringen er spesialfelt/spesialavfall da dette gir helseskadelig støv f.eks. riving/knusing og saging. Uten tilstrekkelig lufting bak kledningen kan fuktighet som trenger inn bak eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper større risiko for fuktskader i vegg enn ved en utlektet/ventilert kledning.

- Utvendige trapper | Det er sprekker i betongkonstruksjonen (hovedsakelig mot/i yttre vange, men også noe i trinn). Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter (over 10cm). Pårengelig å utbedre betongkonstruksjon/sprekker for å forhindre videre utvikling. Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for personskade. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv. Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold. Vesentlige sprekker kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen, med risiko for videre skadeutvikling. Kontrollmålt 2 soverom 2.etg.: Stigning fra dør og diagonalt over rommet på 7cm som også gir merkbare lokale høydeavvik. I 2. soverom noe bedre, men oppmot 3cm helning fra gavl til under seng og det er noe synlig glipping under fotlister. Målt stue og soverom 1.etg.: Mye møblering, men registrert over 3cm helning fra yttervegg til område mot trapperom i stue og 4cm fra yttervegg mot dør for soverom. Ellers se pkt. rom under terreng vedr manglende isolering og litt råtedannelse i bjelkelag mot kjeller.

- Innvendige dører | Dører i 2.etg tar mer eller mindre i karm og låsekasse på dør til trapperom sitter feil vei m/sprukkent håndtak. Dør mellom gang og stue sitter fast og 2 dører tar en del i terskel belagt med belegg 1.etg. Naturlig overflateslitasjer (gamle) og et manglende nøkkelskilt på innside dør 2.etg. Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene. Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Eier opplyser at det er/har vært registrert mus og det er registrert gnagerhull i papp på underside bjelkelag mot kjeller samt påvist det er tettet med stålull rundt rør mot kjøkken. Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkkenbatteri er defekt/tetter ikke ved lukking, men er opplyst skal utbedres før evt salg (bruker idag stengekran i kjeller). Innredning sammensatt i ulike høyder og uten laminert kant på ende benkeplate. Ikke bruksfunksjoner som idag er påregnelig (ikke ventilator eller oppvaskmaskin). Fungerende, men kjøkkenbatteri må utbedres og

påregnelig med en modernisering idag mtp. bruksfunksjoner.

- Kjøkken - Avtrekk | Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende. Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid. Mekanisk avtrekk bør etableres. Det bør etableres tilluft til kjøkken.

- Innvendige vannledninger | Kobberdeler med klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

- Innvendige avløpsrør | Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Røret er synlig har en del rust. Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer. Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Spesielt om vinduer skiftes med bedre tetthet (det går evt. å bestille vinduer m/spalteventil i karm).

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved entre. Det mangler innpusset topplist på fuktsperren rundt hele. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er usikkert foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

- Pipe og ildsted | Sotluke er rusten med et defekt hengsel. Vedovn i kjeller er rusten med litt sprekker i inv. ildfast stein brennkammer. Vedovn stue har avsprukken del av øvre ildfast stein inv. i brennkammer. Avstand mellom vedkomfyr og dørkarm på kjøkken er under 30cm. Jøtul tilhengerovn mangler tilkobling og ildfast plate under samt røykrørshullet kun provisorisk tettet med mineralull. Litt riss rundr røykrørsinnføringer. Større avstand til brennbart materiale fra vedkomfyr må etableres. Ildfaste stein med sprekker inv. i vedovner bør skiftes ut. Hengsel på sotluke bør utbedres. Røykrørshull i pipe med provisorisk tetting må igjenmures eller vedovn monteres forskriftsmessig. Mtp. alder av pipe/ildsteder anbefales en gjennomgang av fagperson/feiertilsyn (det er ikke registrert noe feiertilsyn fra kommunen) for å avdekke tilstand/ sikkerhet ved pipe/ildsteder nærmere.

- Innvendige trapper | Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen

eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Manglende rekkverk og håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere rekkverk på trapper for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet selv om dette er et sekundærareal.

- Elektrisk anlegg | Det er ingen kursfortegnelse. Det er synlig ikke tilstrekkelig festet på kabel til varmekabel i kjeller. Ikke skapmuffer på kabelinnføring i sikringsboksen. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

- Branntekniske forhold | Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader. Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

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

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

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

Parkering
Parkering i garasje med to leddporter, samt i eldre garasje. For øvrig parkering på egen tomt.

Standard
Enebolig oppført i 1953 over tre plan i usjenerte og landlige omgivelser. Boligen har enkel standard og bærer preg av opprinnelig byggeår, med gjennomgående behov for oppgraderinger og tidsmessig modernisering.

Entréen og vindfanget har trepanel på vegger og praktisk belegg på gulv. Rommet gir plass til klesoppheng og skotøy, og leder videre inn til gangen med trappeadkomst til andre etasje og

kjeller.

Stuen er romslig med plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet er utstyrt med en tradisjonell etasjeovn tilknyttet teglsteinspipe som gir varme på kjølige dager. Her er det også flere store vinduer på flere sider som slipper høstsolen flott inn i rommet. Fra stuen er det adkomst inn til kjøkkenet og ut i gangen.

Kjøkkenet har spiseplass og er innredet med folierte slette fronter og skrog, samt laminat benkeplate med nedfelt rustfri dobbel kum. Det er plass for frittstående komfyr og kjøleskap. Rommet er utstyrt med en klassisk vedkomfyr og har naturlig avtrekk via lufteventil i pipe. Innlagt vann er ført som plastrør fra kjeller til kjøkkenkran med kun kaldtvann.

Soverommet i første etasje har adkomst via kjøkkenet. Her er det blått rom med belegg på gulvet. Rommet er romslig med stort vindu ut mot hagen og en garasje. Her er det plass til seng og annet soveromsmøblement.

Gangen i 2. etasje er blåmalt med vindu som slipper inn dagslyset. Her er sikringsskapet montert på veggen. Fra rommet er det adkomst inn til begge soverommene og til trapperommet med trapp ned til 1. etasje.

Ett soverom i andre etasje har skråhimling og vindu med utsyn over eiendommen. Rommet er blåmalt, og romslig. I rommet står det en frakoblet Jøtul «tilhenger»-ovn. Fra rommet er det adkomst inn til ett kott/bod
Det andre soverommet i etasjen har skråhimling, og lyse vegger og blått gulv. Ett stort vindu slipper dagslyset inn i rommet, og panelovnen varmer opp. Fra rommet er det adkomst inn til kott/bod.

Kjeller:
Underetasjen består av en åpen grovkjeller fordelt over to rom med overflater av betong og mur samt støpte gulv. Kjelleren er utstyrt med vedkomfyr, feieluke for teglsteinspipen og vannuttak. Kjelleren har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Støpte gulv i kjeller, samt belegg over trinn på nedre del av trapp mellom hovedplan.
Vegger: Slette malte, striebelagte og tapetserte flater, trepanel i vindfang og entré/gang, samt betong og mur i grovkjeller.
Himling: Slette malte, striebelagte og tapetserte flater.

Lagring:
Lagringsmuligheter i to kott og kneloft i andre etasje, samt to grovkjellerrom i kjelleren. På eiendommen er det i tillegg to frittstående garasjer på henholdsvis 52 m² og 49 m², en frittstående bod på 15 m² og en eldre utedo på 9 m².

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

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

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på:
- legging av nytt tak
- oppføring av garasje
- oppføring av redskapshus
Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

Selger har opplyst at det er eller har vært skadedyr (mus) i boligen. Skadedyr kan gi skjulte skader på boligen og omfanget kan ikke avdekkes før konstruksjonen er åpnet og kontrollert.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Enebolig er oppført over tre plan og består av følgende rom:

1. etasje: vindfang, kjøkken, stue, soverom
2. etasje: to soverom, to kott
Kjeller: to grovkjellerrom

I tillegg er det oppført to garasjer på henholdsvis 52 m² og 49 m², en bod på 15 m² og en gammel utedo på 9 m² på eiendommen.

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

Det foreligger ikke byggetegninger for garasjene, boden eller utedoen i kommunens arkiver. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

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

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1953

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2021:
- Anskaffet 6 kg håndslukker

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2017:
- Oppført nytt redskapshus

1997:
- Oppført ny garasje

Bebyggelse
Eiendommen består av enebolig, to garasjer, bod og utedo.

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 91222.6 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på ca. 91 223. Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med skylddelingsforretning og tomtegrenser. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Området rundt boligen er opparbeidet med hage som har gress, samt diverse pryd-, frukt- og bærbusker. Det er murer og trappetrinn av naturstein, samt en eldre betongtrapp. Tomten er skrånende mot boligens bakside. For øvrig består eiendommen i hovedsak av skogareal.

Økonomi
Pris
Prisantydning Kr 1 100 000,-
Omkostninger Kr 28 590,-
Totalpris inkl. omk. Kr 1 128 590,-

Kjøpsomkostninger
Kr 1 100 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 27 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 28 590 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 46 490 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 3 233 pr 2025
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Eiendomsskatt: kr 4 692,-
- Renovasjon: kr 3 233,-

Totalt: kr 7 925,-

Årsprognose for 2026 er kr 8 859,-.

Eiendomsskatt
Kr 4 692 pr 2025
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 421 858 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 1 687 430 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen
Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse, ferdigattest eller godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er ikke uvanlig at de kommunale arkivene er mangelfulle og det kan også være slik at byggesaken ble avsluttet av kommunen uten at ferdigattest ble utstedt. Boligen er oppført i ca. 1953. Det har vært et krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven trådte i kraft i 1924, men flere kommuner innførte først søknadsplikt i hele eller deler av kommunen i 1951. Dette er i mange tilfeller grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kommunen vil ikke utstede ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998, en eventuell søknad vil bli avvist. At det ikke lenger vil bli utstedt ferdigattest innebærer imidlertid ikke at det er gitt ferdigattest for tiltaket, dersom tiltaket opprinnelig skulle vært omsøkt og godkjent av kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg

ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent arbeidet nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger byggetegninger av tilbygg på uthuset datert 26.10.1976.

Vei, vann og avløp

Det fører en privat vei frem til denne eiendommen. Den private veien er tilknyttet offentlig vei. De eiendommene som er tilknyttet den private veien må dekke utgifter til vedlikehold, snømåking osv.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vannforsyning. Det er enkelt innlagt kaldtvann fra egen brønn med selvfall, med opplegg til kjøkkenkran og vannuttak i kjeller. Vannkvalitet og eventuell vannpumpe er ikke kontrollert og det kan være begrenset kapasitet pga. lav grunnvannstand f.eks. som følge av snøfrie vintre og tørke, pumpens alder, manglende vedlikehold, lite brukt vannkilde, tilstopping mm. Bebyggelse på naboeiendommer kan også begrense kapasiteten.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløpsnett, og det er ikke registrert privat septikanlegg. Avløpet føres via eldre støpejernsrør med direkte utløp i terreng i grøft nedenfor garasjen. Det foreligger ikke godkjent avløpsanlegg eller utslippstillatelse. Kommunen og GIVAS opplyser at det ved innlagt vann må påregnes krav om godkjent avløpsanlegg, og kjøper må påregne kostnader til søknad og etablering av forskriftsmessig avløpsløsning.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et uregulert område, men omfattes av kommuneplanens arealdel.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan (plan-ID 201606), ikrafttrådt 26.09.2019. I kommuneplanen er 91 223 m² avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift), jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav a) areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.

Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annen bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR-områder kan det være bygge- og deleforbud. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR-kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Oppføring av nye boliger i LNFR-områder kan ikke skje uten dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På NVEs aktsomhetskart er området der eiendommen ligger markert med aktsomhetsområde, det vil si potensiell risiko for ras og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred.

Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett, www.skrednett.no. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere

spørsmål om grunnforholdene.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med middels til lav aktsomhet for radon.

Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og www.ngu.no.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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

Boplikt
Nei

Driveplikt
Nei

Konsesjon
Nei

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

Odel
Nei

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

1941/1066-1/13 07.08.1941 BESTEMMELSE OM VEG
Skjøtet fastsetter at selger forbeholder seg rett til fremtidig fortsatt bruk av tidligere brukte

tømmer- og drifteveier. Videre bærer bruket i sin helhet mulig gjerdeplikt mot nabo, og har ingen rettigheter i hovedbølet.

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 58, bnr. 1) før eiendommen ble utskilt:

1921/900246-1/13 20.12.1921 BESTEMMELSE OM BEITERETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3401 GNR: 58 BNR: 13
Bestemmelse om brensel.

1923/900311-1/13 20.04.1923 ERKLÆRING/AVTALE
Rettigheter for HEAS.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1923/900312-1/13 04.12.1923 BESTEMMELSE OM BEITERETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3401 GNR: 58 BNR: 17
Bestemmelse om brensel.

1927/900115-1/13 02.02.1927 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Grunn til stolpefester for Vinger komm.el.verk.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1930/900139-1/13 01.04.1930 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1931/900168-1/13 15.01.1931 BESTEMMELSE OM BEITERETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3401 GNR: 58 BNR: 25

1933/900163-1/13 15.07.1933 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1934/900182-1/13 02.07.1934 SKJØNN
Brødbølvassdragets regulering.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1937/902124-1/13 25.02.1937 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Megler har forsøkt å innhente alle servitutter, men servitutten på hovedbølet har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servituttene og om denne får betydning for denne eiendommen.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

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

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel

skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

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

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

Energi
Oppvarming
Vedfyring. Vedovn i stue, vedovn i soverom i 2. etasje, samt vedkomfyr på kjøkken og i kjeller. En Jøtul-ovn i soverom i 2. etasje er frakoblet.

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

Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav etter tilsyn fra brann- og feiervesen. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved nye kontroller.

Strømforbruk
Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter
G.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold

og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand

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

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 30.09.2026

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

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

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Råte i flere av vinduer.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1995
Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak

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

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?: 1997
Beskrivelse av arbeidet: Nytt bygg - garasje

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Nytt stort redskapshus

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja.
Ja - i kjeller
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Firmanavn: Husker ikke
Beskrivelse av arbeidet: All isolasjon ble fjernet i taket i kjeller, da det var et hvitt lag av mugg over store deler av kjelleren. Det ble sprøytet med et soppdrepende middel av faglærte.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja.
Det kommer inn noe mus på vinteren via kjelleren og det er noen vintre tatt mus i feller i 2 etg og kjeller.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Det har blitt satt opp musefeller hver vinter

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
Ja.
Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Det er skiftet tak på hovedhus i 1995. utført av ufaglærte.
Det er bygget ny garasje i 1997. utført av ufaglærte.
Det er bygget nytt stort redskapshus/låve i 2017. utført av ufaglærte.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til

Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier
Agnes Kristine Gylterud

Vilkår og bestemmelser

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

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

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

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

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

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder

uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

Diverse
Diverse
Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet . Siden selgers kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres interessenter og budgivere til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Selger opplyser at det er jaktrett på småvilt som følger med eiendommen.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Hvitevarer
Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

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

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

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon med fastpris kr 60 000
Tilstandsrapport fra kr 18 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 7 500
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto fra kr 4 450
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 87 662
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 147 662, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Ole Kaldal v/Efkt

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

Finansiering

Finansiering og forsikring

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

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en

beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig
Lars Wang Spigseth
avdelingsleder/eiendomsmegler
Lars.Wang.Spigseth@em1ostlandet.no
Tlf: 417 66 127

Iver Hassel
eiendomsmeglerfullmektig
iver.hassel@em1ostlandet.no
Tlf: 907 16 417

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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





Vindfanget har panelkledde vegger og gode vindusflater mot tunet.



Fra vindfanget er det videre adkomst inn til gangen og oppholdsrommene.



Gangen forbinder etasjene med malt trapp til andre etasje og nedgang til kjelleren.



Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og er utstyrt med en tradisjonell etasjeovn.



Vindusflatene i stuen slipper inn dagslys og gir utsyn mot hagen og grøntarealene.



Fra stuen er det direkte dørforbindelse inn til kjøkkenet.



Rommet har overflater med tapetserte vegger og tregulv med belegg.



Spiseplassen er plassert foran vinduet med utsikt mot skogen.



Kjøkkenet er innredet med slette fronter, benkeplate i laminat og egen spiseplass.



Kjøkkenbenken har nedfelt rustfri dobbel kum under vinduet.



Rommet har godt med oppbevaring med praktiske høyskap langs veggen.



Fra kjøkkenbordet er det åpent utsyn mot det omkringliggende landskapet.



Kjøkkenet har montert vedkomfyr og dørforbindelse til både stue og soverom.



Soverom i første etasje med plass til både seng og sittegruppe.



Soverom i andre etasje utstyrt med vedovn og vindusflate mot naturen.



Rommet har god plass til dobbeltseng og nattbord.



Det andre soverommet i etasjen har skråhimling og vindu vendt ut mot skogen.



Gang og oppbevaringsplass i andre etasje med dør inn til kneloft.



Utsyn fra overetasjen over tunet og det omkringliggende skogslandskapet.



Grovkjeller med støpt gulv, vegger i sementstein og montert vedkomfyr.



Kjelleren har godt med lagringsplass og trapp opp til hovedetasjen.



Boligen har saltak med lakkerte stålplater fra ca. 1995 og eternittkledning på fasaden.



Utsikt fra inngangspartiet mot den opparbeidede hagen og skogen.



Tregrind og hekk rammer inn hagen og adkomsten til eiendommen.



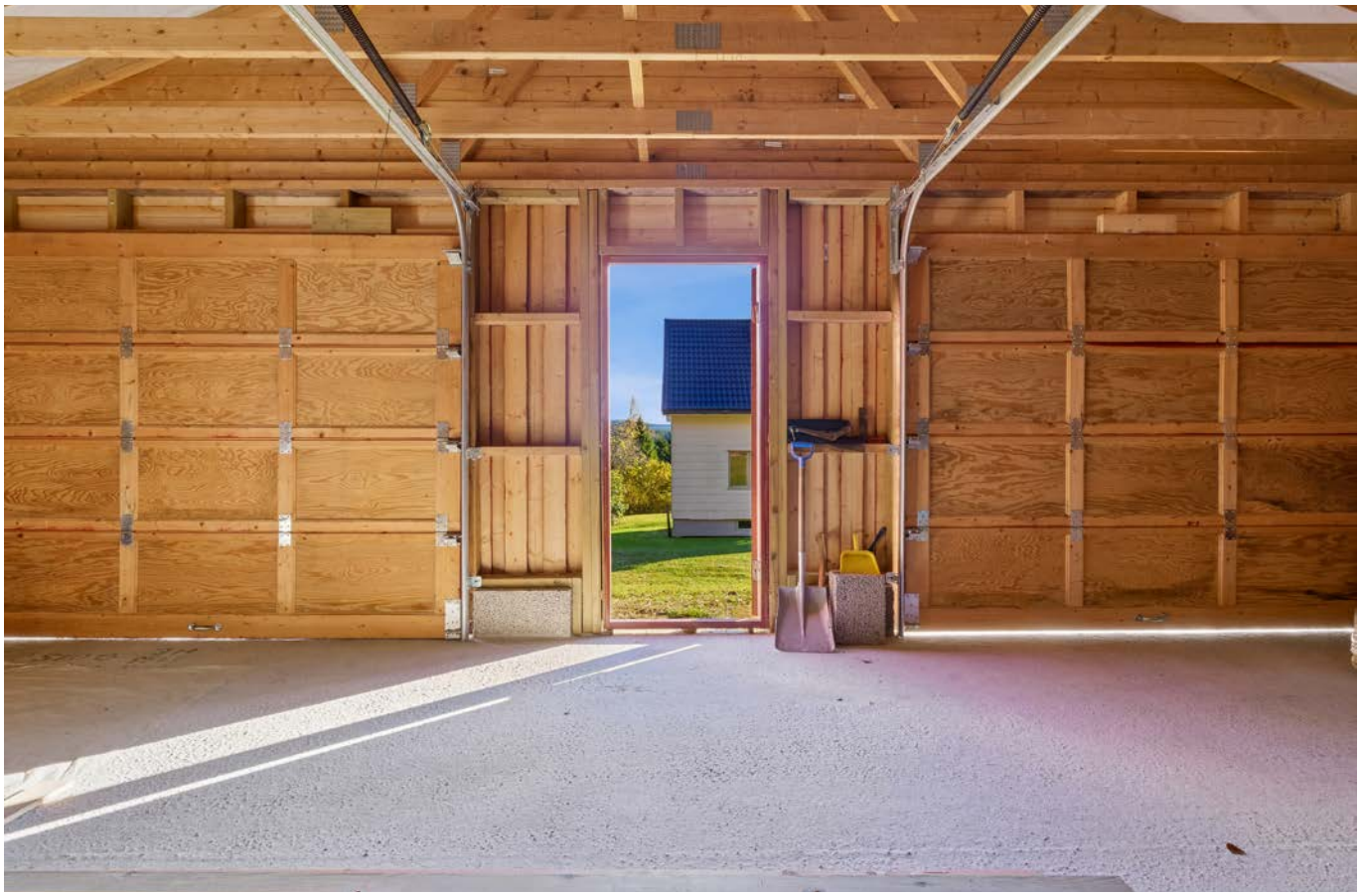
Gressplenen gir gode muligheter for uteopphold i rolige omgivelser.



Fra tomten har man vidstrakt utsikt over det skogkledde landskapet.



Garasje oppført ca. 2017 med to leddporter, sammen med en eldre utedo.



Garasjen er oppført i uisolert bindingsverk over støpt betongplate på mark.



Eiendommen har et romslig tun med flere frittstående uthus og rikelig med omkringliggende areal.



Eiendommen ligger usjenert til i skogrike omgivelser i Kongsvinger kommune.

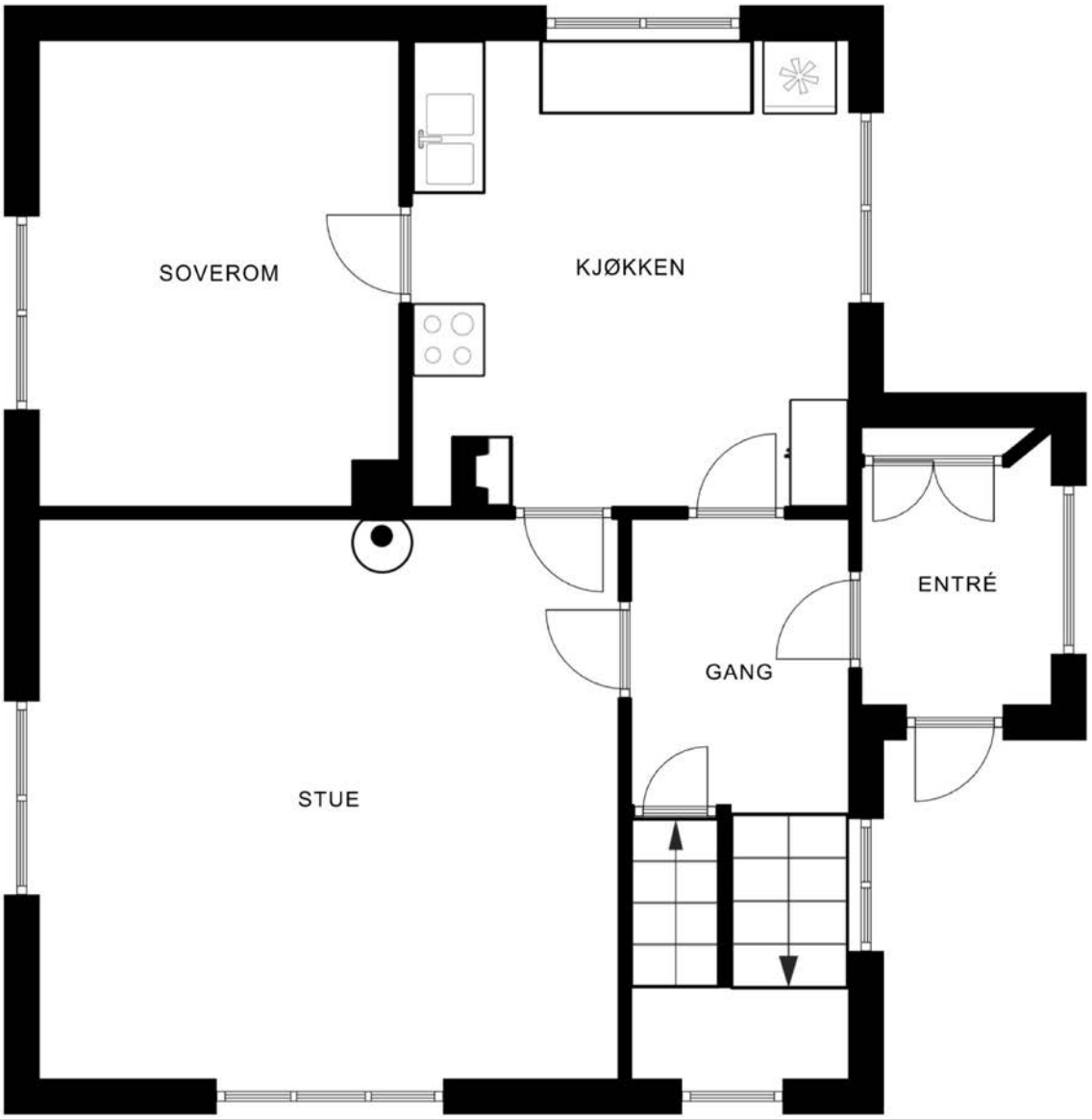


Nærområdet byr på rike tur-, jakt- og friluftsmuligheter i store skogsområder.



Austmarka byr på et variert naturlandskap med skogkledde åser og fiskerike innsjøer.

Plantegning 1. etasje

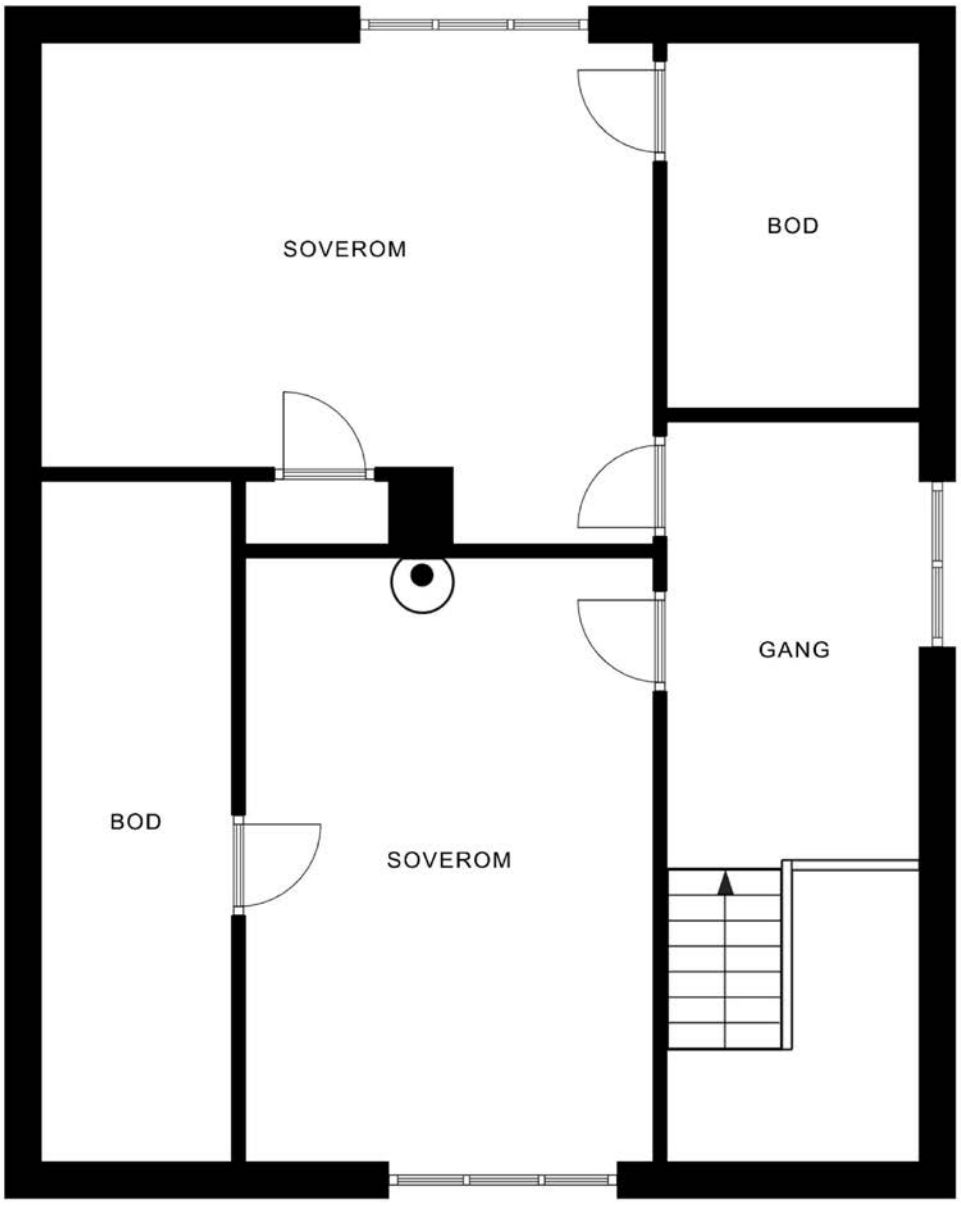


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

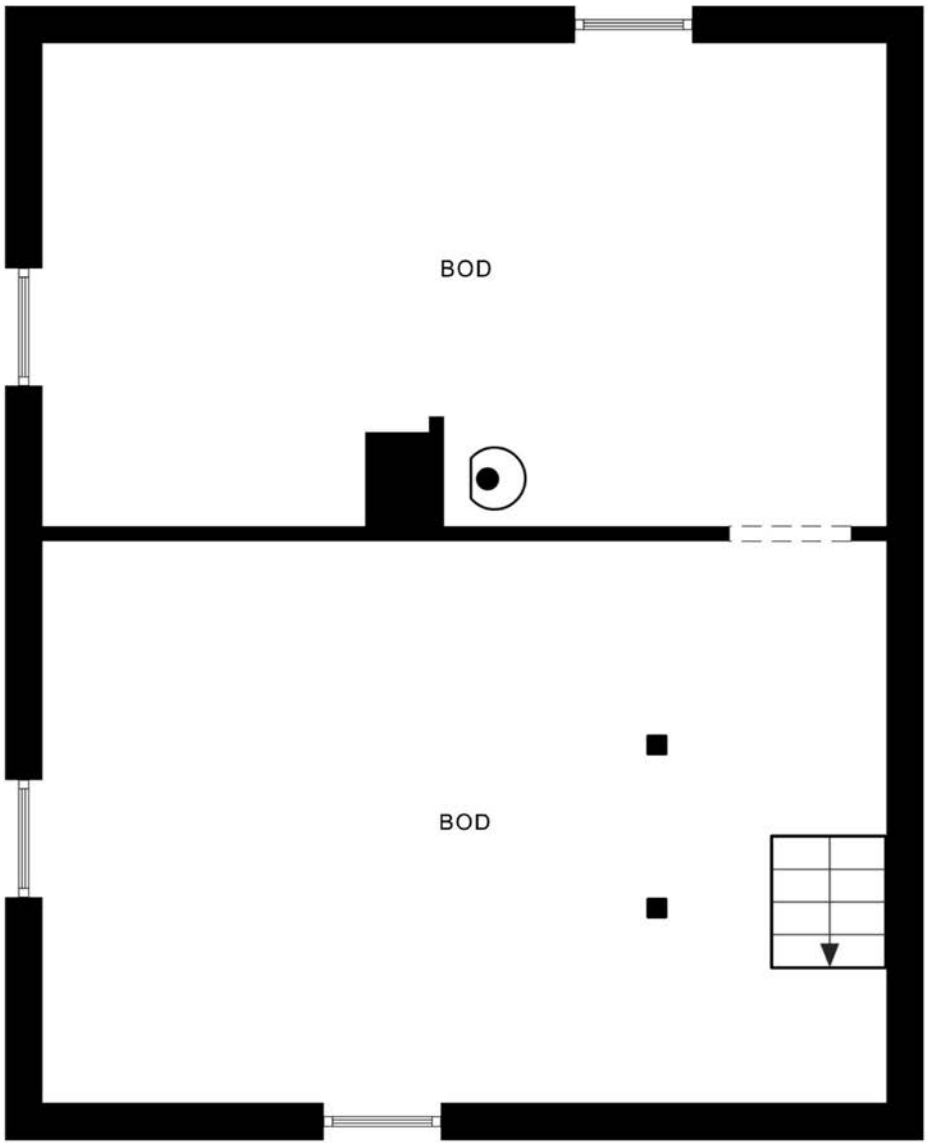
Plantegning 2. etasje



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

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

Plantegning kjeller



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

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

Plantegninger



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.

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

Tilbehør og løsøre

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

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

GYLTERUDVEGEN 366

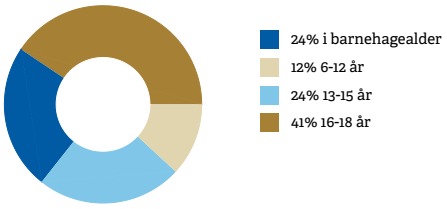
OFFENTLIG TRANSPORT

Gylterud Linje 742	**20 min** 1.9 km
Charlottenberg station Linje F1	**24 min** 24.3 km
Oslo Gardermoen	**1 t 33 min**

SKOLER

Austmarka barne- og ungdomsskole (1-1... 54 elever, 6 klasser	**9 min** 6.1 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvin... 90 elever, 3 klasser	**36 min** 33.3 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	**36 min** 33.6 km

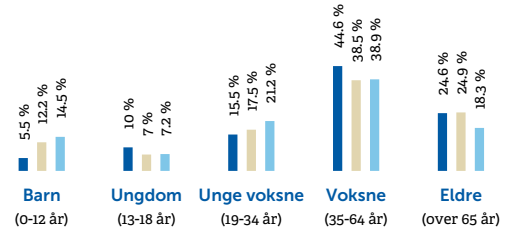
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**45%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**14%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Brødbøl	110	59
Kommune: Kongsvinger	17 949	9 706
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Austmarka barnehage (1-5 år) 29 barn	**11 min** 6.7 km
Magnor barnehage (1-6 år) 45 barn	**20 min** 20.5 km
Skotterudløkka barnehage (1-5 år) 26 barn	**21 min** 22.4 km

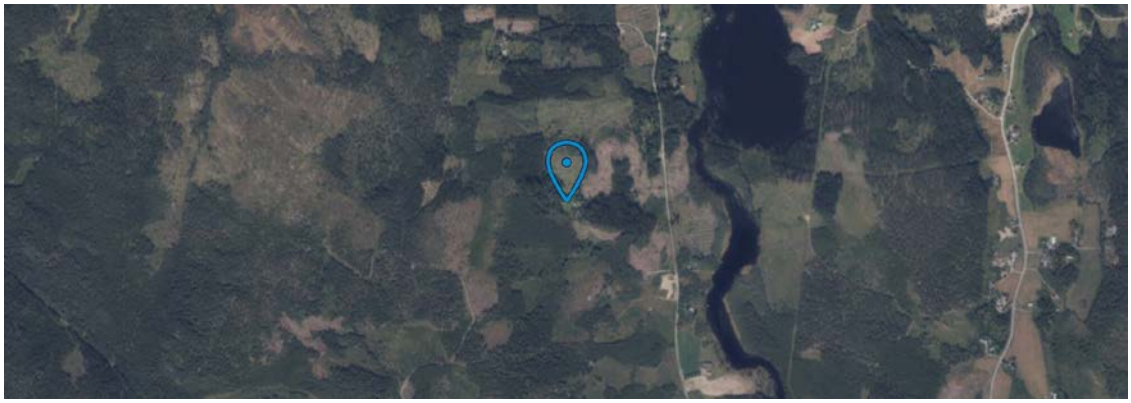
DAGLIGVARE

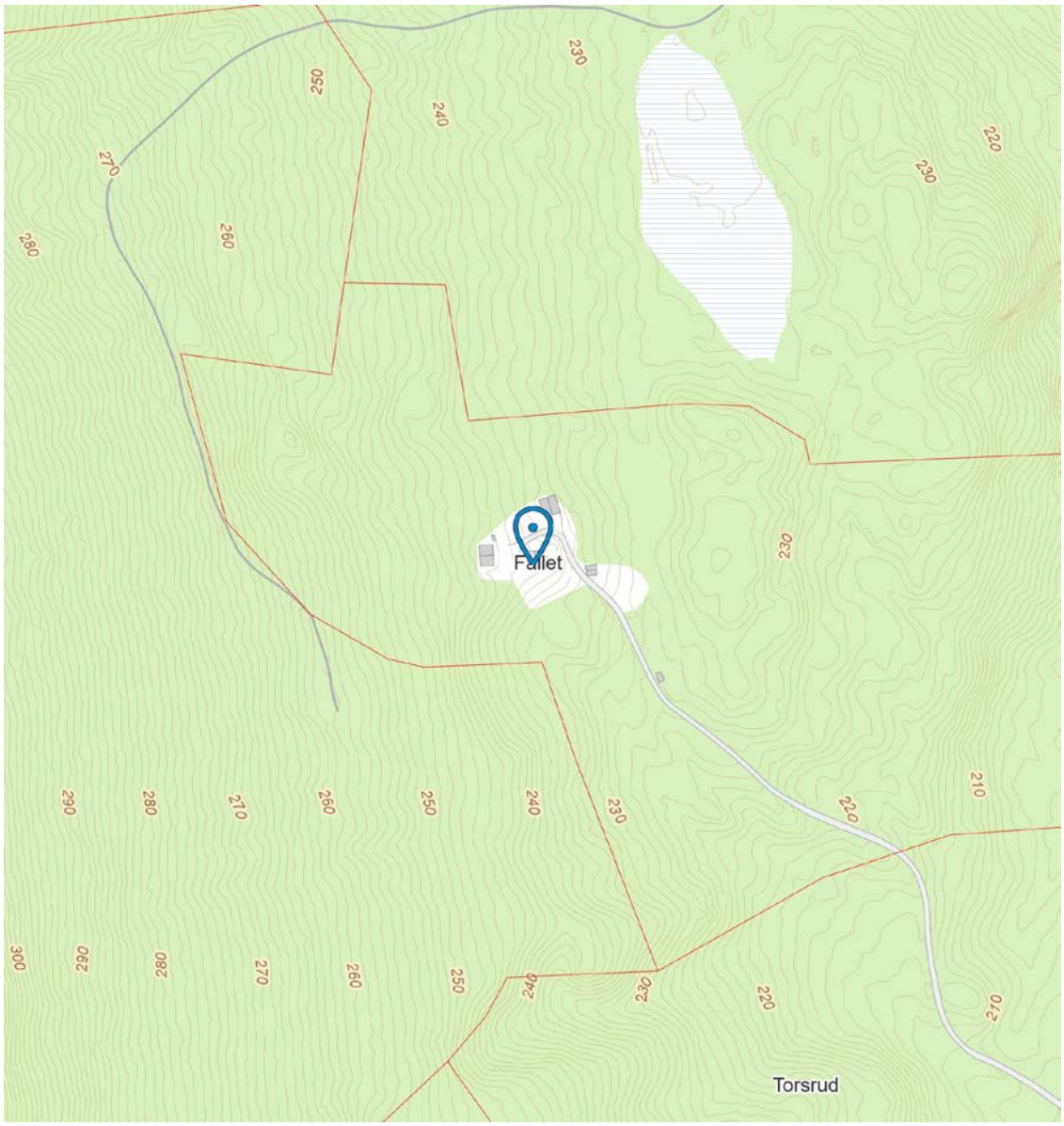
Joker Austmarka Post i butikk, PostNord	**8 min** 5.6 km
Kiwi Magnor PostNord	**19 min** 20 km

SPORT

Austmarka idrettsplass Aktivitetshall, ballspill	**9 min** 6 km
Bergkollen fotballbane Fotball	**11 min** 6.7 km
EidskogAktiv	**21 min**

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





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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Gylterudvegen 366 , 2224 AUSTMARKA
KONGSVINGER kommune
gnr. 58, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13377-1974 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** UM3854

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

MELbygg TAKST

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

Melbye Bygg og Takst

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



Rapportansvarlig



Lars Oskar Melbye

oskarmelbye@live.no

481 73 839

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hovedhuset har et generelt restaureringsbehov idag, hovedsakelig pga. naturlig elde. Det er vært en større skade/sprekker på muren i kjeller pga. marktrykk ovenifra, men dette er opplyst utbedret/opprettet for lenge siden og opplyst vært stabilt i etterkant.

Fritidsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av lakkerte taksteinsformede stål/aluminiumsplater fra ca 1995 over opprinnelig tak av eternittplater.
Renner og nedløp ser ut å være i plast/PVC. Heldekkende pipebeslag i metall. Takstige.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Isolering av spon.
Ytterveggene har trekonstruksjon fra byggeår og er kledd med asbestholdige eternittplater.
Det er malte trevinduer med koblet glass.
Malt ytterdør m/enkelt glass.
Betong entretrapp m/metall rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Vegger og himlinger med slette malte, striebelagte og tapetserte flater samt noe trepanel i vindfang og entre/gang.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner.
Det er pipe i teglstein, vedkomfyr i kjeller, jøtul "tilhenger" ovn står i et soverom 2.etg, men frakoblet og uten ildfast plate under (står bak ovnen), vedovn i 2.soverom 2.etg., vedovn stue, vedkomfyr kjøkken og sotluke/feieluke i kjeller.
Åpen "grovkjeller" med overflater av betong/mur.
Plassbygget repotrapp m/impregnerte vanger og terrassebord til kjeller.
Original malt repotrapp hvor det senere er lagt belegg over trinn på nedre halvdel imellom hovedplan.
Innvendige dører er slette finerte og malte.

KJØKKEN Gå til side

Mindre kjøkkeninnredning med folierte slette fronter og skrog.
Laminat benkeplate m/nedfelt rustfri dobbel kum. Plass for frittstående kjøleskap og komfyr.
Kjøkkenet har naturlig avtrekk kun via en lufteventil i pipe (ellers ikke ventiler i rommet).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er et plastrør fra kjeller til kjøkkenkran (kun kaldtvann) samt et vannuttak i kjeller.
Innvendige avløpsrør er av gammelt støpjernsrør.
Det er kun naturlig ventilasjon (ikke ventiler).
Lite enfaset el-anlegg m/skrusikringer. Åpent anlegg hvor mye er eldre, men påvist noe fornyelse bl.a, i kjøkken fra etter 1999.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert på grunnmur i sementstein. Støpte gulv i kjeller.

Arealer Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje
- Det foreligger ikke tegninger

Bod
- Det foreligger ikke tegninger

Gammel utedo
- Det foreligger ikke tegninger

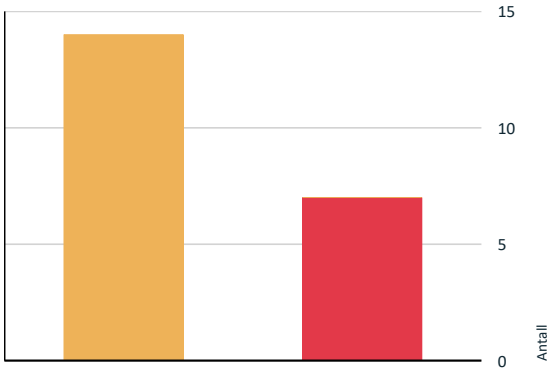
Garasje
- Det foreligger ikke tegninger

Melbye Bygg og Takst
Bjørnstadmovegen 49B
2230 SKOTTERUD

Gylterudvegen 366 , 2224 AUSTMARKA
Gnr 58 - Bnr 31
3401 KONGSVINGER

Sammendrag av boligens tilstand

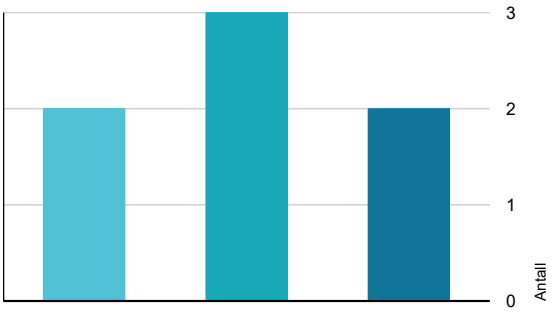
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter (over 10cm).

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

Sotluke er rusten med et defekt hengsel
Vedovn i kjeller er rusten med litt sprekker i inv. ildfast stein brennkammer.
Vedovn stue har avsprukken del av øvre ildfast stein inv. i brennkammer.
Avstand mellom vedkomfyr og dørkarm på kjøkken er under 30cm.
Jøtul tilhengerovn mangler tilkobling og ildfast plate under samt røykrørshullet kun provisorisk tettet med mineralull.
Litt riss rundr røykrørsinnføringer.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ingen kursfortegnelse.

Det er synlig ikke tilstrekkelig festet på kabel til varmekabel i kjeller.

Ikke skapmuffer på kabelinnføring i sikringsboksen.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Ca. byggeår etter brann iflg. rekvirent.

Anvendelse
Idag benyttet som fritidsbolig.

Standard
Enkel gammeldags standard. Ikke avløp, men enkelt innlagt kaldtvann fra brønn.

Vedlikehold
Eldet med renoveringsbehov.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av lakkerte taksteinsformede stål/aluminiumsplater fra ca 1995 over opprinnelig tak av eternittplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at taktekkingen har noe påbegynnende lakkslipp/flass.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Eternittplater er asbestholdig.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp ser ut å være i plast/PVC. Heldekkende pipebeslag i metall. Takstige.

Vurdering av avvik:

- Mangler et isbordbeslag over entre. Renner/nedløp har falming og nedløp er glidd ifra renne 2 steder. Pipebeslagets fot kuver litt opp på ene side.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre mangler samt sikre tett utførelse av renner og beslag
- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging gjennomg kjellermur.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



Nedløp glidd ifra

Tilstandsrapport



Manglende isbord.



Nedløp direkte på mark ved mur

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon som kun har opprinnelig tak av eternittplater som undertak. Isolering av spon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre fuktskjolde ved pipegjennomføring med litt forhøyning mot konstruksjonen rundt, men ikke skadelig nivå (oppholdsvær befaringen). Undertak av eternitt har noen småskader/sprekker og derav ikke fullverdig undertak idag. Eternitt er et uønsket materiale idag mtp. det inneholder asbest.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser under ulike værforhold. For et fullverdig undertak idag bør dette skiftes ut, men det påpekes at eternittsaneringen er spesialfelt/spesialavfall da dette gir helseskadelig støv f.eks. riving/knusing og saging.

Påvist en del vepsebol på loft.





Fuktmåling ved pipeveksling



Undertak av eternittplater med noe småskader.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har trekonstruksjon fra byggeår og er kledd med asbestholdige eternittplater.

Vurdering av avvik:

• Utvendige plater har noen mindre forekomster sprekker/skader og eternittplater er et uønsket materiale.

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

Konsekvens/tiltak

• Sprekte plater bør skiftes ut, men påregnelig å skifte ut alle eternittplater idag mtp. dette er et uønsket materiale. Men det påpekes at eternittsaneringen er spesialfelt/spesialavfall da dette gir helseskadelig støv f.eks. riving/knusing og saging.

• Uten tilstrekkelig lufting bak kledningen kan fuktighet som trenger inn bak eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper større risiko for fuktskader i vegg enn ved en utlektet/ventilert kledning.

Tilstandsrapport



Eksempel på sprekker



Utvendig slitasje

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist noen glassruter som er sprukne.
- Det er påvist innvendig kondensering av vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes at vinduer må skiftes ut (evt. kan noen restaureres).

Vinduer har større slitasjegrad, men i noe variabel grad. Enkelte m/råte og sprekk i glass. Generell slitasje med kondensering, flass, sprukent/løst kitt ellers. Det er ikke beslag på vannbrett. Påregnelig med gjennomgående restaurering eller utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskadet vindu



Sprekk i glass

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør m/enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte i dørblad, kondensslitasje i glass og stor kuving som gjør døren utett. Det er ikke beslag i bunn av dør/terskel (åpent mot gulvkonstruksjon).

Konsekvens/tiltak

- Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner. Døren må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskade dør

Tilstandsrapport



Utett/lyser ut

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betong entretrapp m/metall rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er sprekker i betongkonstruksjonen (hovedsakelig mot/i yttre vange, men også noe i trinn).

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter (over 10cm).

Konsekvens/tiltak

• Pårengelig å utbedre betongkonstruksjon/sprekker for å forhindre videre utvikling.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for personskade.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.





Sprekker i trapp

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Vegger og himlinger med slette malte, striebelagte og tapetserte flater samt noe trepanel i vindfang og entre/gang.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater. Såsom riss, større rift, større pløsinger, gammel fuktskade rundt pipe, løse himlingsplater trapperom, oppsprekk i belegg/plateskjøter. Mest gjelder dette 2.etg., men også noe over normal slitasjegrad 1.etg.

Konsekvens/tiltak

• Omfattende skader med løse eller defekte overflater kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning og mulig underliggende skade.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadede overflater, samt undersøke og utbedre eventuell bakenforliggende årsak.

Estimat for utbedringer av overflater er avhengig av inviduelle krav og variabelt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Trapperom



Vegg 2.eg.

Tilstandsrapport



Hjørne 2.etg.



Rundt pipe 2.etg.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Vesentlige sprekker kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen, med risiko for videre skadeutvikling.

Kontrollmålt 2 soverom 2.etg.:
- Stigning fra dør og diagonalt over rommet på 7cm som også gir merkbare lokale høydeavvik. I 2. soverom noe bedre, men oppmot 3cm helning fra gavl til under seng og det er noe synlig glipping under fotlister.
Målt stue og soverom 1.etg.:
- Mye møblering, men registrert over 3cm helning fra yttervegg til område mot trapperom i stue og 4cm fra yttervegg mot dør for soverom.
Ellers se pkt. rom under terreng vedr manglende isolering og litt råtedannelse i bjelkelag mot kjeller.

Radon

Beskrivelse

Bygning uten radonsperre. Opplyst mulig vært radonmålinger, men har ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein, vedkomfyr i kjeller, jøtul "tilhenger" ovn står i et soverom 2.etg, men frakoblet og uten ildfast plate under (står bak ovnen), vedovn i 2.soverom 2.etg., vedovn stue, vedkomfyr kjøkken og sotluke/feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Sotluke er rusten med et defekt hengsel
Vedovn i kjeller er rusten med litt sprekker i inv. ildfast stein brennkammer.
Vedovn stue har avsprukken del av øvre ildfast stein inv. i brennkammer.
Avstand mellom vedkomfyr og dørkarm på kjøkken er under 30cm.
Jøtul tilhengerovn mangler tilkobling og ildfast plate under samt røykrørshullet kun provisorisk tettet med mineralull.
Litt riss rundr røykrørsinnføringer.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale fra vedkomfyr må etableres. Ildfaste stein med sprekker inv. i vedovner bør skiftes ut. Hengsel på sotluke bør utbedres. Røykrørshull i pipe med provisorisk tetting må igjenmures eller vedovn monteres forskriftsmessig.
Mtp. alder av pipe/ildsteder anbefales en gjennomgang av fagperson/feiertilsyn (det er ikke registrert noe feiertilsyn fra kommunen) for å avdekke tilstand/sikkerhet ved pipe/ildsteder nærmere.



Eksempel sprukken ildfast stein inv. i vedovn.

Tilstandsrapport



Frakoblet ovn hvor røykrør kun er provisorisk tettet m/mineralull.



Manglende tettetråd i overgang til røykrør



Under 30cm til treverk fra vedkomfyr

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Åpen "grovkjeller" med overflater av betong/mur. Trebjelkelag himling m/papp, men papp revet og delvis isolering fjernet i ene rom. Dette er opplyst gjort ifbm. tidl. fukt/muggskader i himlingen for en del år siden. Hulltagning i konstruksjoner mot terreng er derfor ikke nødvendig/mulig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlige eldre råteskader i treverk i kjeller enkelte steder ved bjelkeopplegg på mur (ved trappenedgang) og i nedkant tresøyler/understøttelse mot betonggulvet for bjelkelag. Det er høye fuktverdier ved fuktmåling i bunn av søyler samt også over 20 vekt% ved fuktmåling i trebjelkelag. Noe begrenset ventilering med 4 ventiler hvorav 2 er tettet.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv ved fuktsøk.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur ved fuktsøk og litt synlige skjolder/saltutslag i nedkant mur.

• Det er påvist jordtrykkskader (horisontale sprekker).

Konsekvens/tiltak

• Synlige fukt- og råteskader kan gi skjulte skader i konstruksjonen, med risiko for svekket bæreevne og dårlig inneklima.

• Det er viktig å avdekke omfanget av skadene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadet konstruksjon.

• Det er vært en tidligere skade pga. marktrykk- se pkt. grunnmur og fundamenter for videre beskrivelse.

Estimat er satt for utbedringer av kjellerkonstruksjoner m/råtedannelse, ferdigstilling av bjelkelag med isolering og kledning samt bedret ventilering for å senke fuktinnhold i konstruksjonene i kjeller. Det kan ikke utelukkes mere kostbare utbedringer som f.eks. dreneringsarbeider.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Måling over 20 vekt% (fukt som kan gi skade i treverk) i trebjelkelag mot 1.etg. Synlig noe gammel råte mot bjelkeopplegg.



Fukt/råte i tresøyler mot betonggulvet

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygget repotrapp m/impregnerte vanger og terrassebord til kjeller. Original malt repotrapp hvor det senere er lagt belegg over trinn på nedre halvdel imellom hovedplan.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

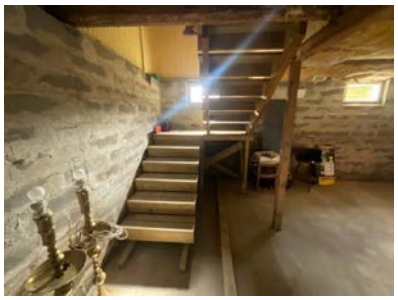
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk og håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trapper for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet selv om dette er et sekundærareal.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er slette finerte og malte.

Vurdering av avvik:

• Dører i 2.etg tar mer eller mindre i karm og låsekasse på dør til trapperom sitter feil vei m/sprukkent håndtak. Dør mellom gang og stue sitter fast og 2 dører tar en del i terskel belagt med belegg 1.etg. Naturlig overflateslitasjer (gamle) og et manglende nøkkelskilt på innside dør 2.etg.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert mus og det er registrert gnagerhull i papp på underside bjelkelag mot kjeller samt påvist det er tettet med stålull rundt rør mot kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.



Symptom etter mus/gnagere i bjelkelag



Tettet rundt rør fra kjeller pga. mus.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Mindre kjøkkeninnredning med folierte slette fronter og skrog. Laminat benkeplate m/nedfelt rustfri dobbel kum. Plass for frittstående kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenbatteri er defekt/tetter ikke ved lukking, men er opplyst skal utbedres før evt salg (bruker idag stengekran i kjeller). Innredning sammensatt i ulike høyder og uten laminert kant på ende benkeplate. Ikke bruksfunksjoner som idag er påregnelig (ikke ventilator eller oppvaskmaskin).

Konsekvens/tiltak

• Fungerende, men kjøkkenbatteri må utbedres og påregnelig med en modernisering idag mtp. bruksfunksjoner.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har naturlig avtrekk kun via en lufteventil i pipe (ellers ikke ventiler i rommet).

Vurdering av avvik:

• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid.

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

• Det bør etableres tilluft til kjøkken



Kun en ventil i pipe over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er et plastrør fra kjeller til kjøkkenkran (kun kaldtvann) samt et vannuttak i kjeller. Det er opplyst en varmekabel på røret i kjeller benyttet vinterstid for å sikre mot frost.

Vurdering av avvik:

• Kobberdeler med klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av gammelt støpjernsrør.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Røret er synlig har en del rust.

Konsekvens/tiltak

• Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.

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



Tilstandsrapport



SLuk i kjeller mangler stakeplugg

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilasjon (ikke ventiler). Vanlig ved eldre hus som har mindre god tetthet i vinduer etc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Spesielt om vinduer skiftes med bedre tetthet (det går evt. å bestille vinduer m/spalteventil i karm)

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Lite enfaset el-anlegg m/skrusikringer. Åpent anlegg hvor mye er eldre, men påvist noe fornyelse bl.a, i kjøkken fra etter 1999.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen kursfortegnelse.

• Det er synlig ikke tilstrekkelig festet på kabel til varmekabel i kjeller.

• Ikke skapmuffer på kabelinnføring i sikringsboksen.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

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



Gammelt lite el-anlegg.



Løs kabel/koblingsboks til varmekabel på vannrør i kjeller.



Manglende skapmuffe



Løse kabler over skap i soverom 1.etg.

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Det mangler brannvarslere. 6kg håndslukker fra 2021.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det er påvist fuktsperre kommer opp ved mur på 3 1/2 side av boligen (men ikke under entre) samt fuktsperren på ene gavl er av eldre type (denne er med riller, mens de andre sider med knotter). Eier opplyser at det i 1976 ble gravd rundt boligen ifbm. Opprettelse av skadet grunnmur pga. vann og marktrykk ovenifra. Imidlertid er disse fuktsperrer nyere (mulig at den rillede fra den tiden).

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved entre. Det mangler innpusset topplist på fuktsperren rundt hele.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

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


Fuktsperre med knotter- nyere modell. Stopper ved inngangspartiet

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur i sementstein. Støpte gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

• Det er påvist setningsskader/ store riss/ sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Jordtrykk kan påvirke konstruksjonen med risiko for videre deformasjoner og svekket stabilitet.

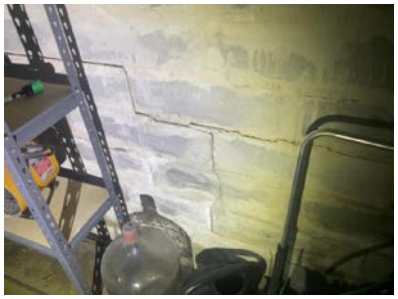
• Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering, men sprekkene er opplyst en gammel skade som er utbedret. Det bør likevel følges med på over tid.

Grunnmur hadde stor skade etter marktrykk 1976- ble gravd rundt og opprettet. Det er en del utvendige riss/småsprekker i puss. Fortsatt synlig større sprekker og litt deformasjoner/kuving i muren innefra. Men fremstår vært nokså stabilt etter utbedring, men dette kan ikke vites uten å følge med over tid. Dette er i hovedsak bakside og litt på gavlvegger. Estimat kun for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt mot boligens bakside. Imidlertid er det anlagt en avskærende drensgrøft på bakside garasje rundt boligeiendommen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrengjusteringer bør vurderes.

Estimat er for å etablere noe fall fra huset på baksiden hvor det faller imot.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bak hus



Bak garasje

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningen er av eldre støpejernsrør. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) etter hva som kan synes i kjeller og vannet er tilknyttet privat brønn m/selvfall. Avløp er kun ut i terreng nedenfor garasjen i grøft.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• GIVAS har ikke registrert innlagt vann i boligen. Ved innlagt vann kreves godkjent avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

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

• Påregnelig at det gis krav om godkjent avløpsanlegg/utslippstillatelse fra GIVAS.

Estimat satt for søknad om utslippstillatelse og etablering av enkelt gråvannsanlegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter (over 10cm).

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

• Sotluke er rusten med et defekt hengsel
Vedovn i kjeller er rusten med litt sprekker i inv. ildfast stein brennkammer.
Vedovn stue har avsprukken del av øvre ildfast stein inv. i brennkammer.
Avstand mellom vedkomfyr og dørkarm på kjøkken er under 30cm.
Jøtul tilhengerovn mangler tilkobling og ildfast plate under samt røykrørshullet kun provisorisk tettet med mineralull.
Litt riss rundr røykrørsinnføringer.

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er ingen kursfortegnelse.

• Det er synlig ikke tilstrekkelig festet på kabel til varmekabel i kjeller.

• Ikke skapmuffer på kabelinnføring i sikringsboksen.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for personskade.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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

• Større avstand til brennbart materiale fra vedkomfyr må etableres. Ildfaste stein med sprekker inv. i vedovner bør skiftes ut. Hengsel på sotluke bør utbedres. Røykrørshull i pipe med provisorisk tetting må igjenmures eller vedovn monteres forskriftsmessig.
Mtp. alder av pipe/ildsteder anbefales en gjennomgang av fagperson/feiertilsyn (det er ikke registrert noe feiertilsyn fra kommunen) for å avdekke tilstand/sikkerhet ved pipe/ildsteder nærmere.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk og håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trapper for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet selv om dette er et sekundærareal.

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

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

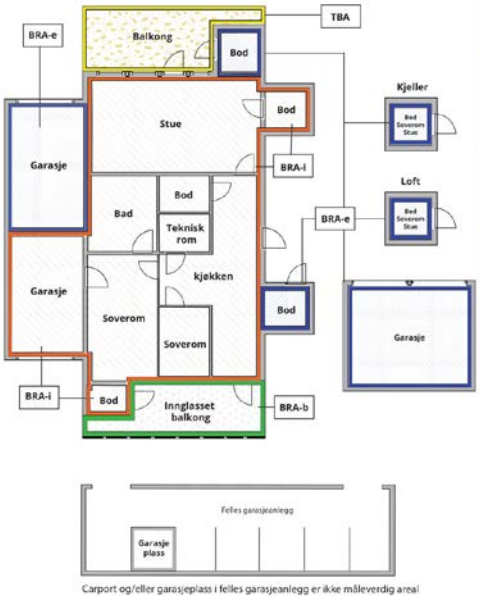
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	41			41	
1. Etasje	65			65	
Kjeller	56			56	
SUM	**162**				
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, kott/kneloft (ikke måleverdig), kott/kneloft 2 (ikke måleverdig)		
1. Etasje	Vindfang, gang m/trapp, trapperom kjeller, kjøkken, stue, soverom		
Kjeller	Grovkjellerrom, grovkjellerrom 2		

Kommentar

Kneloft m/kun flisfylling på gulv samt deler under skråhimling har ikke måleverdig BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		52		52	
SUM		**52**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Gammel utedo

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		49		49	
SUM		**49**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Øydis Jeanette Gylterud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	58	31		0	91222.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gylterudvegen 366

Hjemmelshaver
Gylterud Agnes Kristine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er landlig beliggende på Austmarka/Brødbøl/Gylterud, vest for Gylterudsjøen.

Adkomstvei

Privat vei i enkel kvalitet.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn m/selvfall.

Tilknytning avløp

Ikke spesielt avløpsanlegg- direkte utløp i terreng.

Regulering

Kommuneplanens arealdel.
Arealbruk: LNRF areal.

Om tomten

Området rundt boligen er opparbeidet med hage som har gress, diverse pryd-, frukt og bærbusker. Det er noen stablede murer/trappetrinn av naturstein samt den gamle betongtrappen til tidl. hus på eiendommen. Det er litt utglidninger i stein og trapp noe avskallet. En gammel enkel utedo i tillegg til bygninger omtalt rapport. Ellers er eiendommen idag bestående av skogareale.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1993

Kommentar
Sannsynlig byggeår iflg. innriss i betongen

Standard
Standard for sitt bruk

Vedlikehold
Alminnelig

Beskrivelse
Tradisjonelt uthus i enkelt bindingsverk på grovstøpte fundament/plate/jernbjelker. Taket har salet takkonstruksjon av hjemmelagde takstoler. Utv. kledning av tømmermannspanel og taktekking av bølgeblikkplater over presenning undertak. Bord-dører/porter for adkomst.

En del lagring inv. begrenset innspeksjon, men påpeker synlig litt masseutglidning under betongplaten på siden.

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

Bod



Anvendelse
Vært benyttet til noe lagring

Byggeår

Kommentar

Standard
Enkel

Vedlikehold
Svært eldet/skadet uten byggteknisk verdi.

Beskrivelse
Gammel bindingsverksbod med stående panel og bølgeblikktak. Boden er svært skadet og ikke byggteknisk verdi.

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

Gammel utedo



Anvendelse
Vært benyttet til noe lagring

Byggeår **Kommentar**

Standard
Enkel

Vedlikehold

Svært eldet/skadet uten byggteknisk verdi.

Beskrivelse
Gammel større utedo med stående panel og bølgeblikktak. Bygningen er svært skadet og ikke byggteknisk verdi.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Usikkert, men ca. år iflg. eier.

Standard
Standard for sitt bruk

Vedlikehold
Alminnelig, men noe gjenstående arbeider.

Beskrivelse
Alminnelig uisolert bindingsverksgarasje m/saltak fundamentert over betongplate på mark m/leca kant. Utvendig kledning av tømmermannspanel og taktekking av taksteinsplåt over forenklet undertak. 2 leddporter og gangdør imellom. Noe igjenstående arbeider i gessimser, vindskier og rundt porter/dør.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	25.09.2026		Gjennomgått	19	Nei
Egenerklæringsskjema	15.09.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

PERSONVERN

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gylterud, Øydis Jeanette
15.09.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Øydis Jeanette Gylterud

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1980
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gylterudvegen 366
2224 Austmarka

3401-58/31/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Råte i flere av vinduer.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak

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

• **Ja**

Råte i flere av vinduene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1997
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt bygg - garasje
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt stort redskapshus

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?
• **Ja**

Ja - i kjeller

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Firmanavn: Husker ikke

   Beskrivelse av arbeidet: All isolasjon ble fjernet i taket i kjeller, da det var et hvitt lag av mugg over store deler av kjelleren. Det ble sprøytet med et soppdrepende middel av faglærte.

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

Det kommer inn noe mus på vinteren via kjelleren og det er noen vintre tatt mus i feller i 2 etg og kjeller.

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

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Det har blitt satt opp musefeller hver vinter

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Det er skiftet tak på hovedhus i 1995. utført av ufaglærte.
Det er bygget ny garasje i 1997. utført av ufaglærte.
Det er bygget nytt stort redskapshus/låve i 2017. utført av ufaglærte.

Er tiltaket godkjent av kommunen?



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

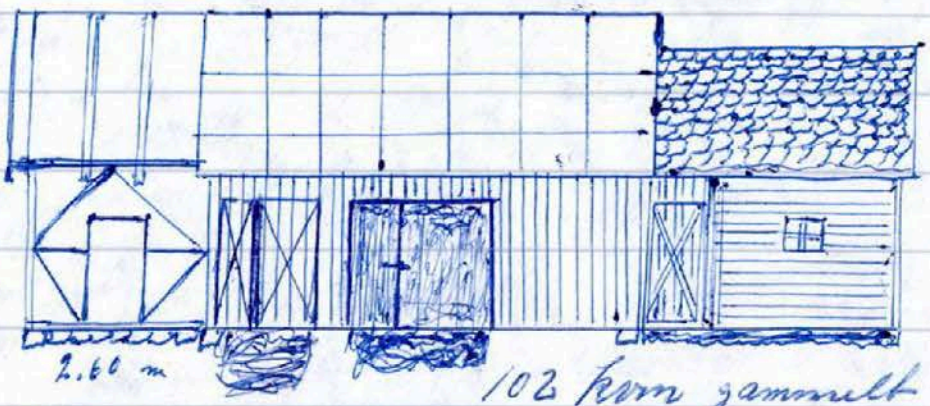
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

Grønnerud.

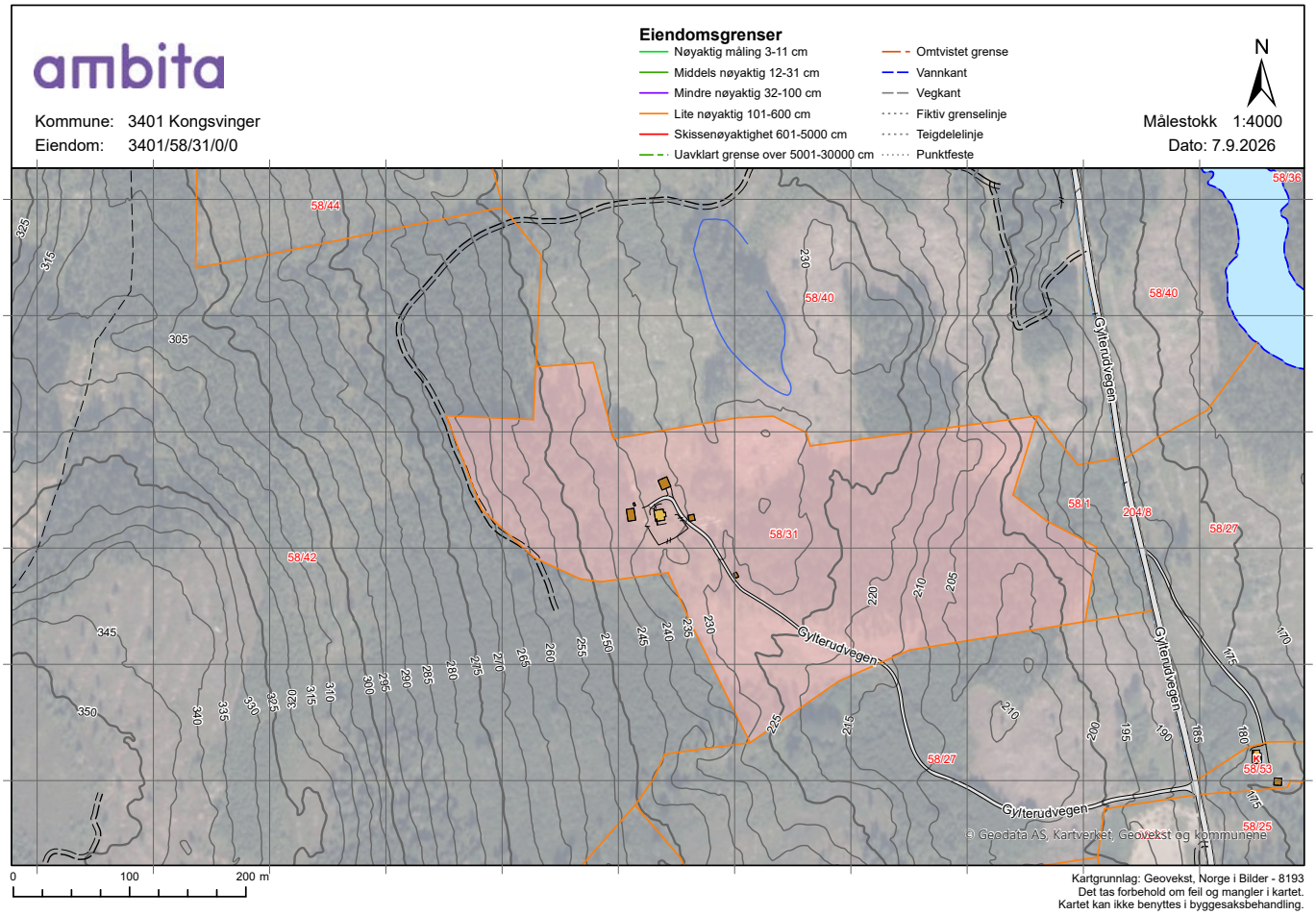
KONGSVINGER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
26. OKT. 1976
58/31
ARKIV 808 J.NR.

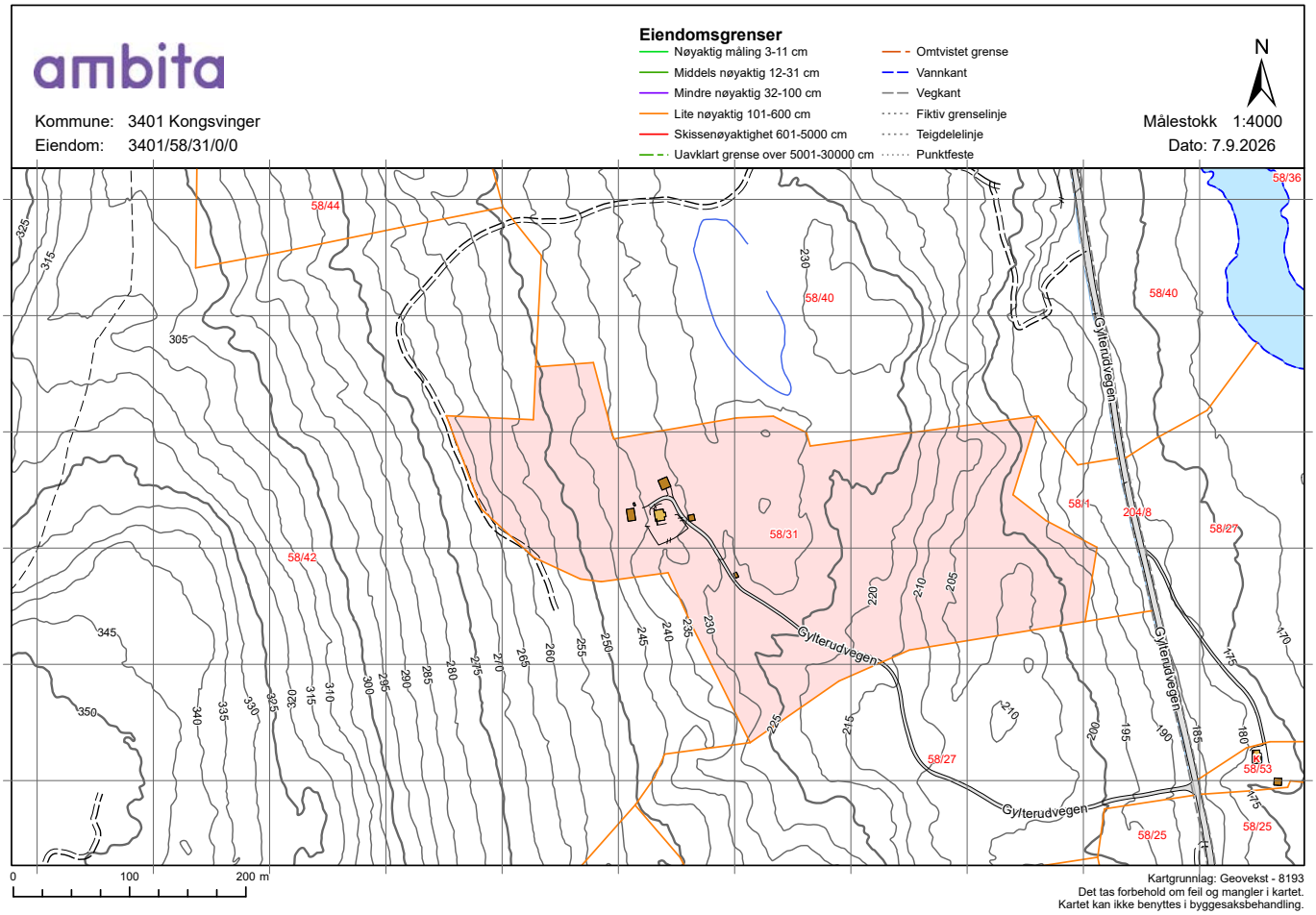


102 kvm gammelt

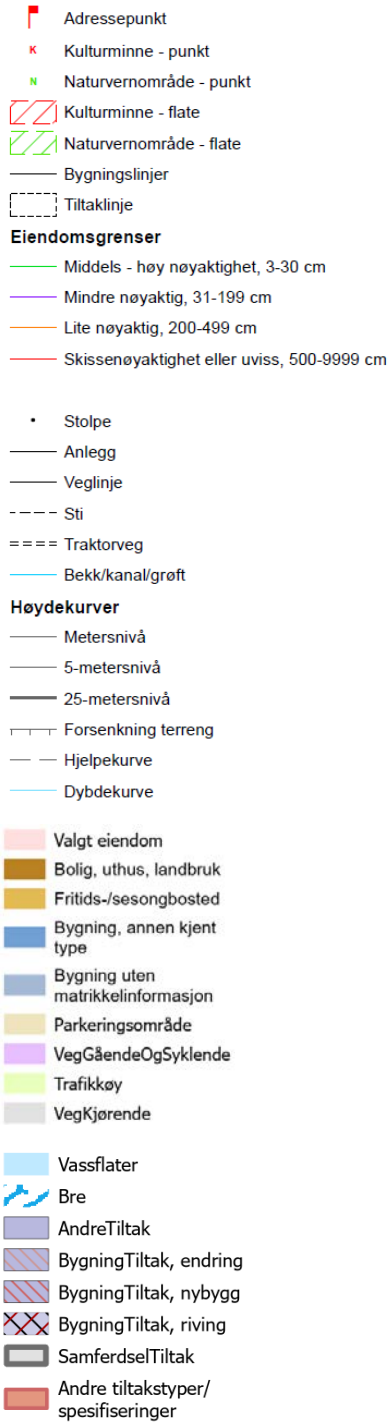
Sirka 15 kvm. grunnflate nybygg

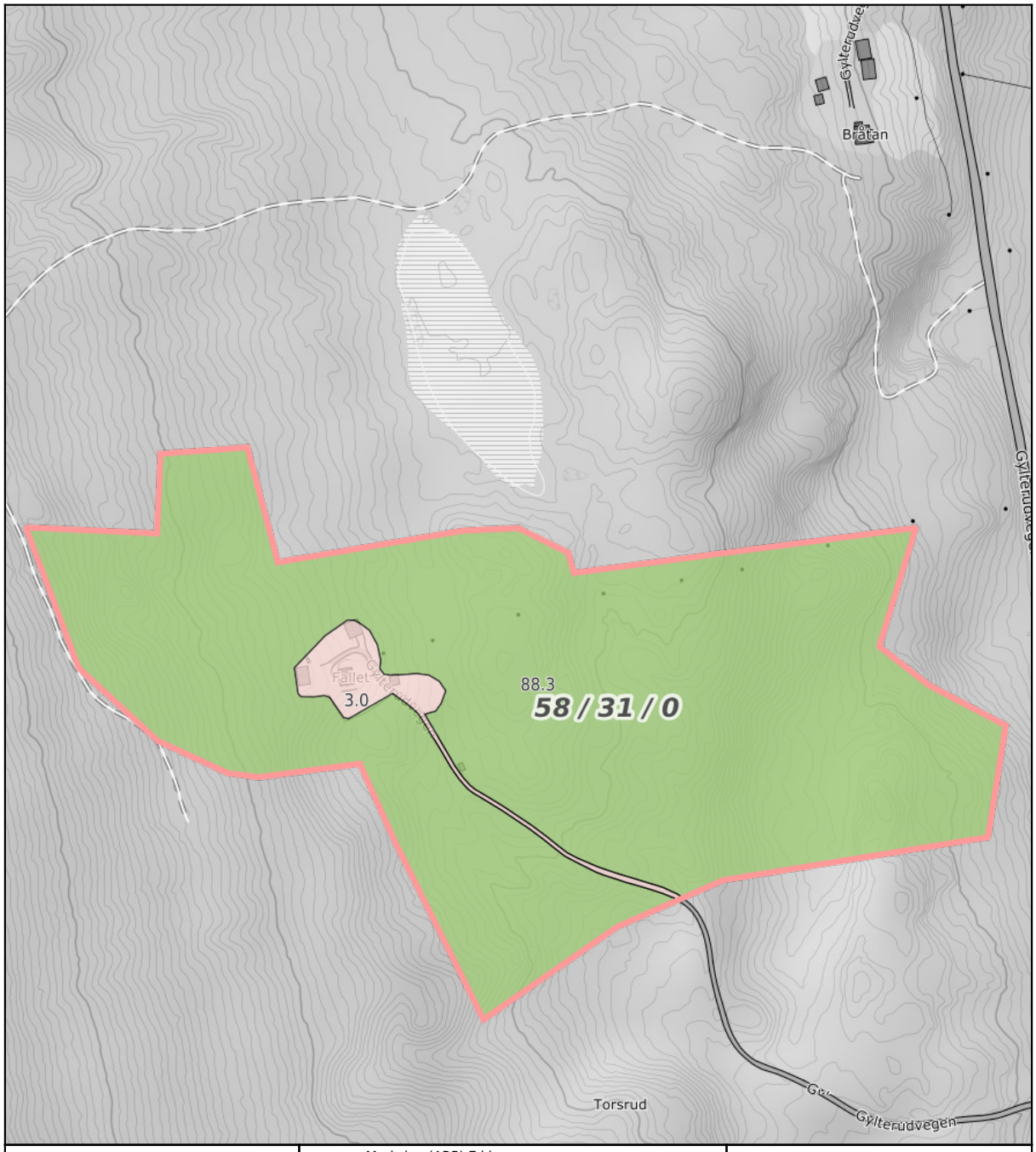
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN I
KONGSVINGER
9.11.76


ambita
Kommune: 3401 Kongsvinger
Eiendom: 3401/58/31/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:4000
Dato: 7.9.2026
58/44
58/40
58/36
58/31
58/42
58/1
204/8
58/27
58/53
58/25
Gylterudvegen
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
100
200 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3401 Kongsvinger
Eiendom: 3401/58/31/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:4000
Dato: 7.9.2026
58/44
58/36
58/40
58/31
58/42
58/1
204/8
58/27
58/53
58/25
Gylterudvegen
0
100
200 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring





0 20 40 60m
Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 15.10.2026 12:19
Eiendomsdata verifisert: 15.10.2026 12:19

GÅRDSKART 3401-58/31/0
Tilknyttede grunneiendommer:
58/31/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
I	Fulldyrka jord	0.0	
II	Overflatedyrka jord	0.0	
III	Innmarksbeite	0.0	0.0
IV	Produktiv skog *	88.3	88.3
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	3.0	3.0
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	91.3	91.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Utskriftsdato: 07.09.2026

Kongsvinger kommune

Adresse: Postmottak, 2226 KONGSVINGER
Telefon: +4741473630

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3401	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gylterudvegen 366, 2224 AUSTMARKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201606
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.09.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3401/dokumenter/477/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20110919.pdf
Delarealer	**Delareal** 91 223 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

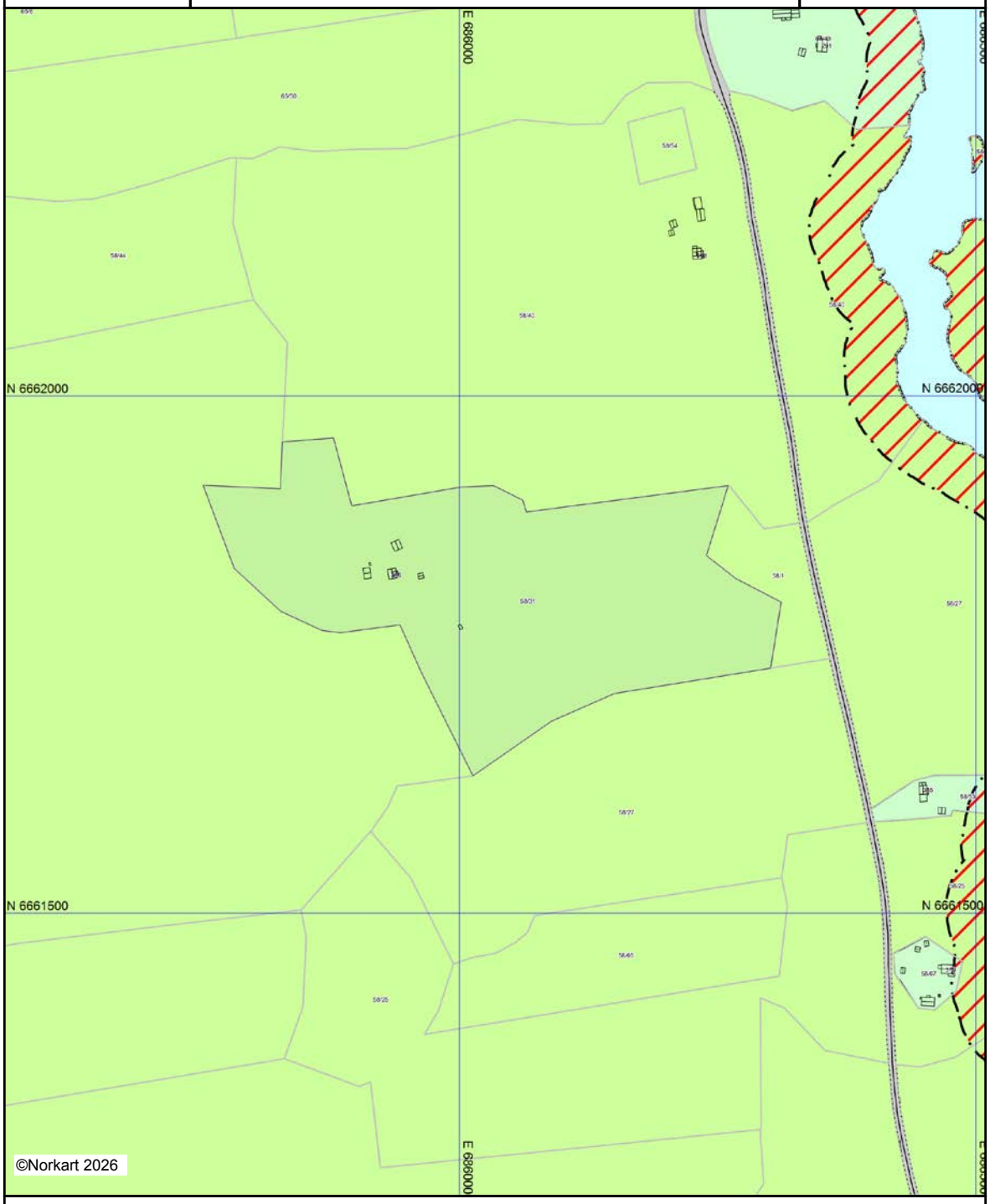
Kongsvinger kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 58/31
Adresse: Gylterudvegen 366
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Veg - eksisterende
- LNFR - areal - eksisterende
- LNFR - areal ,Spredt boligbebyggelse - eksisterende
- LNFR - areal ,Spredt fritidsbebyggelse - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - eksisterende

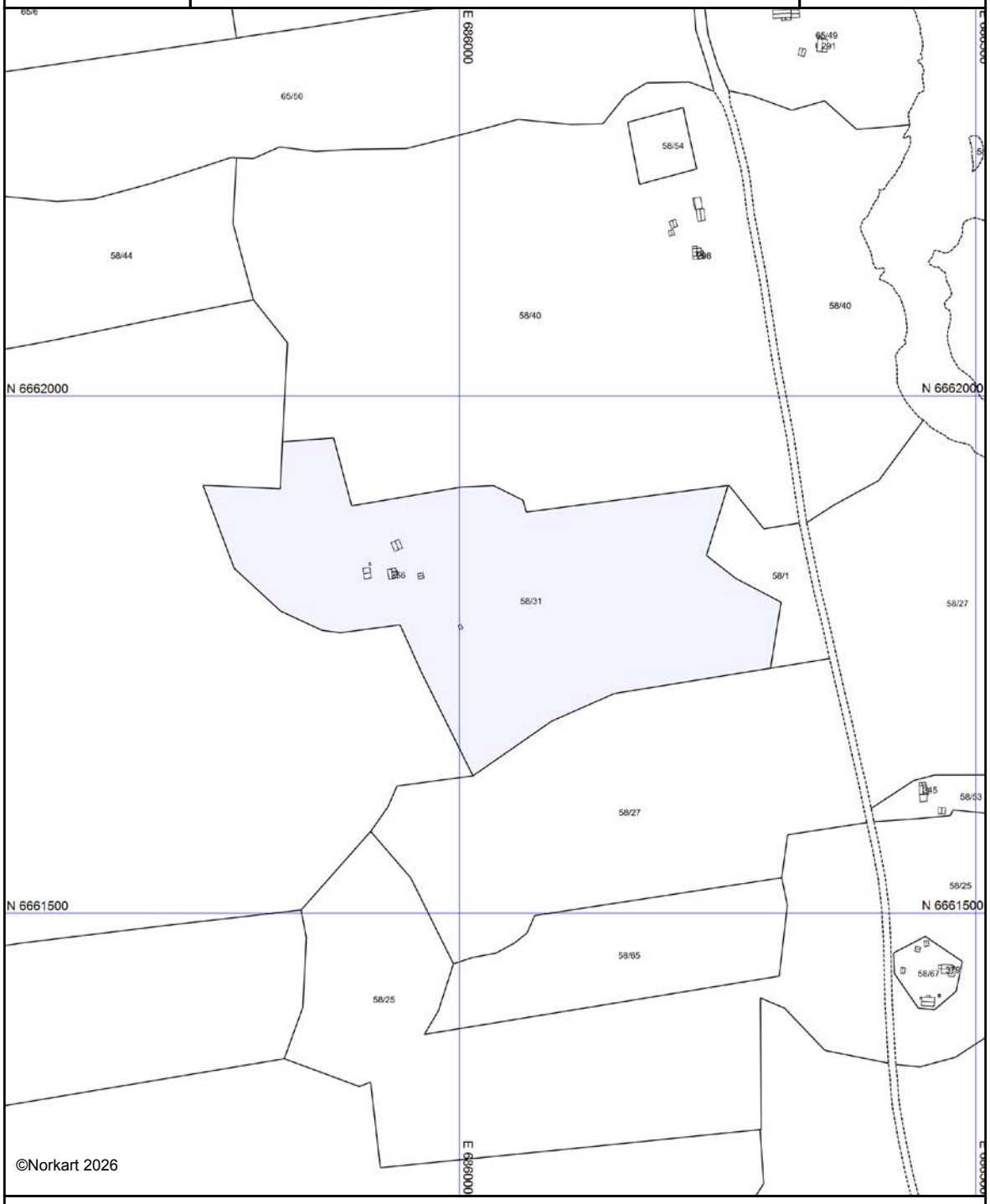
Kongsvinger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 58/31
Adresse: Gylterudvegen 366
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

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

Utskriftsdato: 08.09.2026

Kommunenr. 3401 **Gårdsnr.** 58 **Bruksnr.** 31 **Festenr.** **Seksjonsnr.**
Adresse: Gylterudvegen 366, 2224 AUSTMARKA

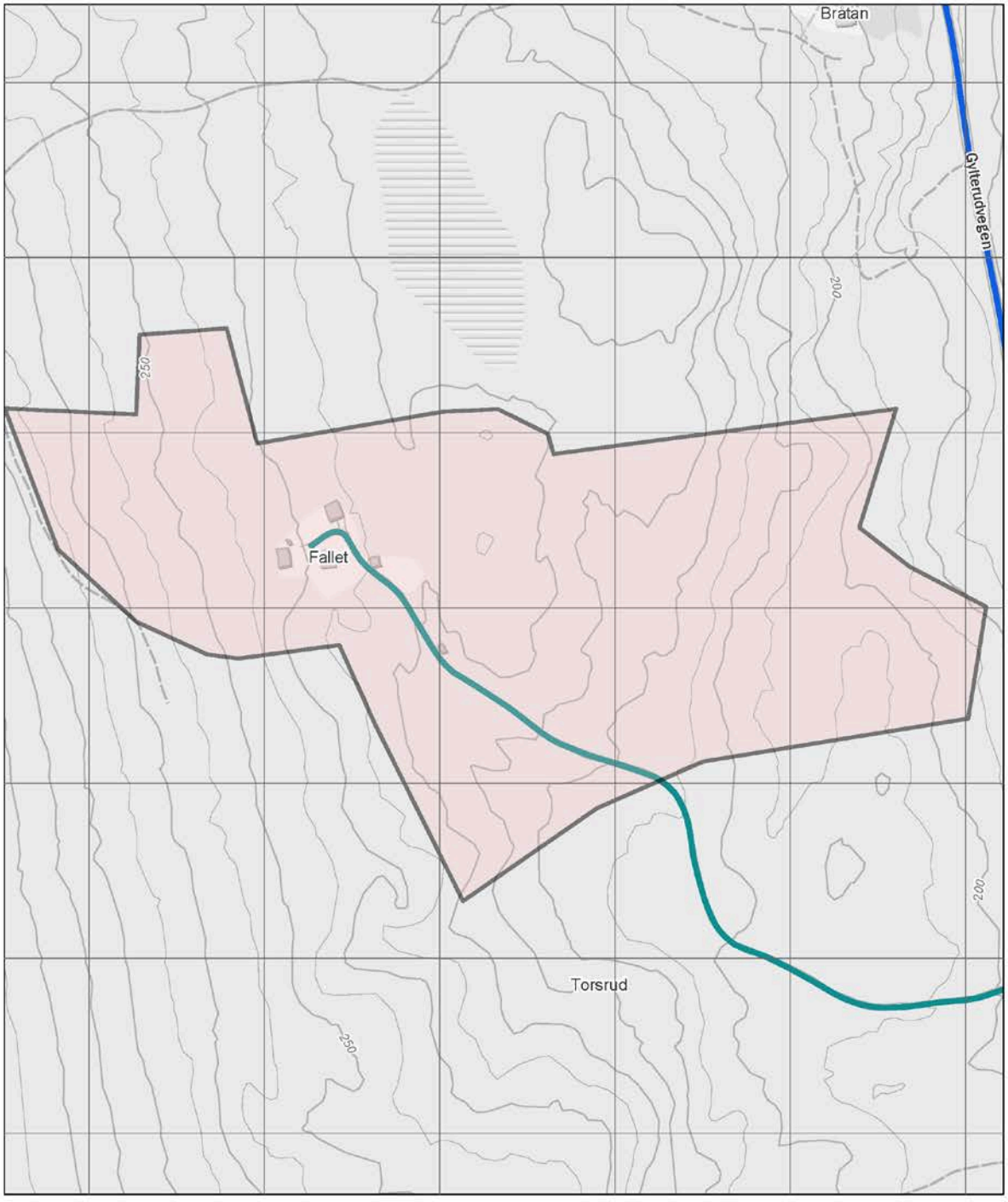
Vi har ingen opplysninger om at denne hytten i dag har innlagt vann.
Dersom det viser seg at det er innlagt vann her, må det påregnes at det blir gitt krav om godkjent avløpsanlegg.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Kongsvinger
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 58/31/0/0
Adresse: Gylterudvegen 366, 2224 AUSTMARKA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07/09/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

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

Utskriftsdato: 07.09.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3401	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	110327453	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	152099819	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Gylterudvegen 366, 2224 AUSTMARKA

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 110327453

BruksenhetId	110346545	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	195297614	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 110346545.

BruksenhetId	110327492	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	152099827	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 110327492.

BruksenhetId	110327491	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	152099800	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 110327491.

BruksenhetId	110327490	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	152099797	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 110327490.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 58, Bruksnr 31	**Kommune:**	3401	Kongsvinger
Adresse:				
Veiadresse:	Gylterudvegen 366, gatenr 2259 2224 Austmarka	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	405 5	Brødbøl Austmarka
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3120102	Austmarka

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Fallet	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.07.1939	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	91 222,6 kvm	**Skyld:**	0,45		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3401/58/31	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	25.07.1939	Avgiver	0402/58/12	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3401/58/31	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 5: Våningh. benyttes som fritidsb

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gylterudvegen 366	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	148,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	148,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	152099819			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		50,0		50,0			
H01	1	56,0		56,0			
H02		42,0		42,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	45,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	45,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	152099797			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			45,0	45,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 5: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	152099800			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 5: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	152099827			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 5: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	195297614			Antall etasjer:	

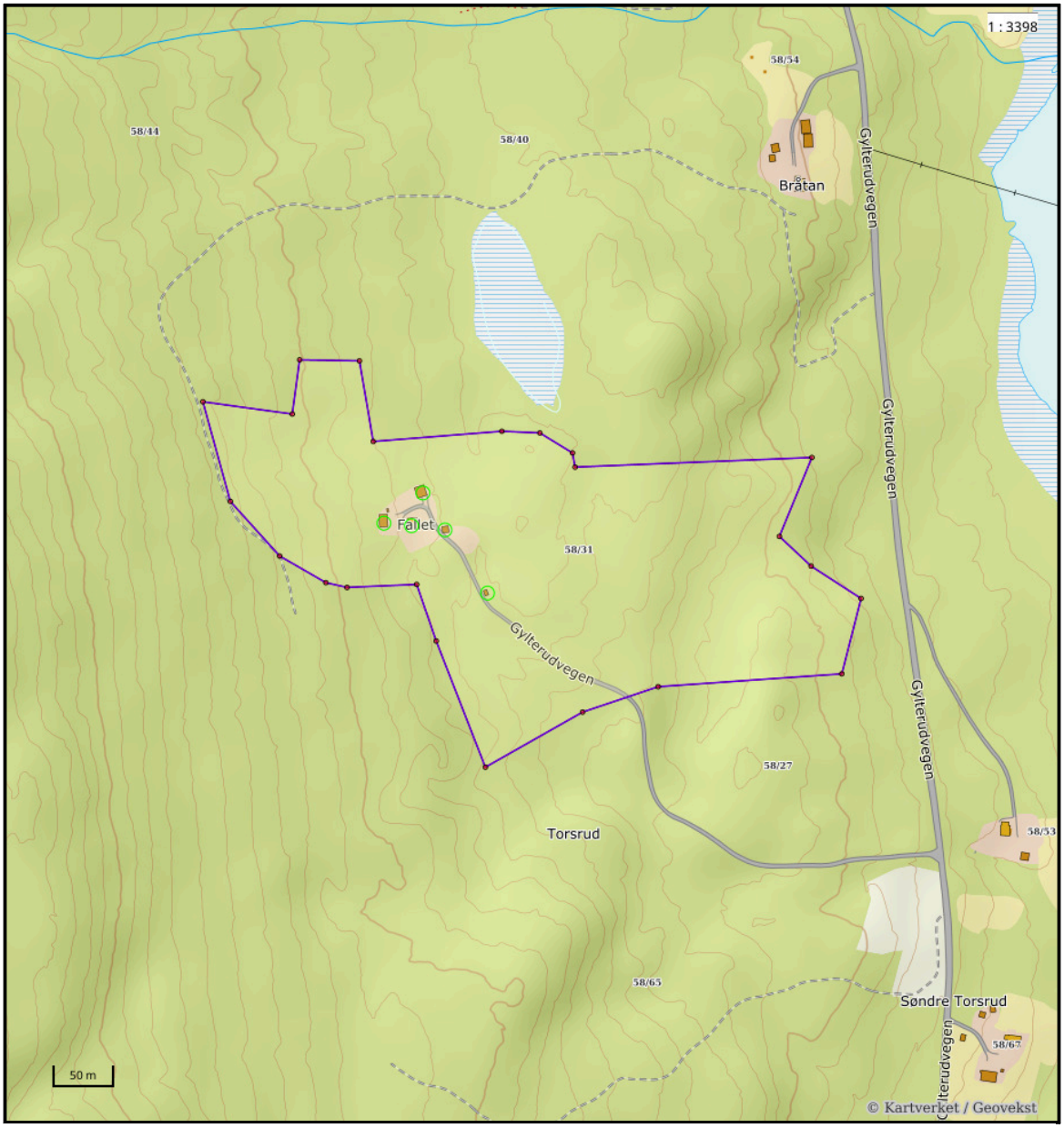
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

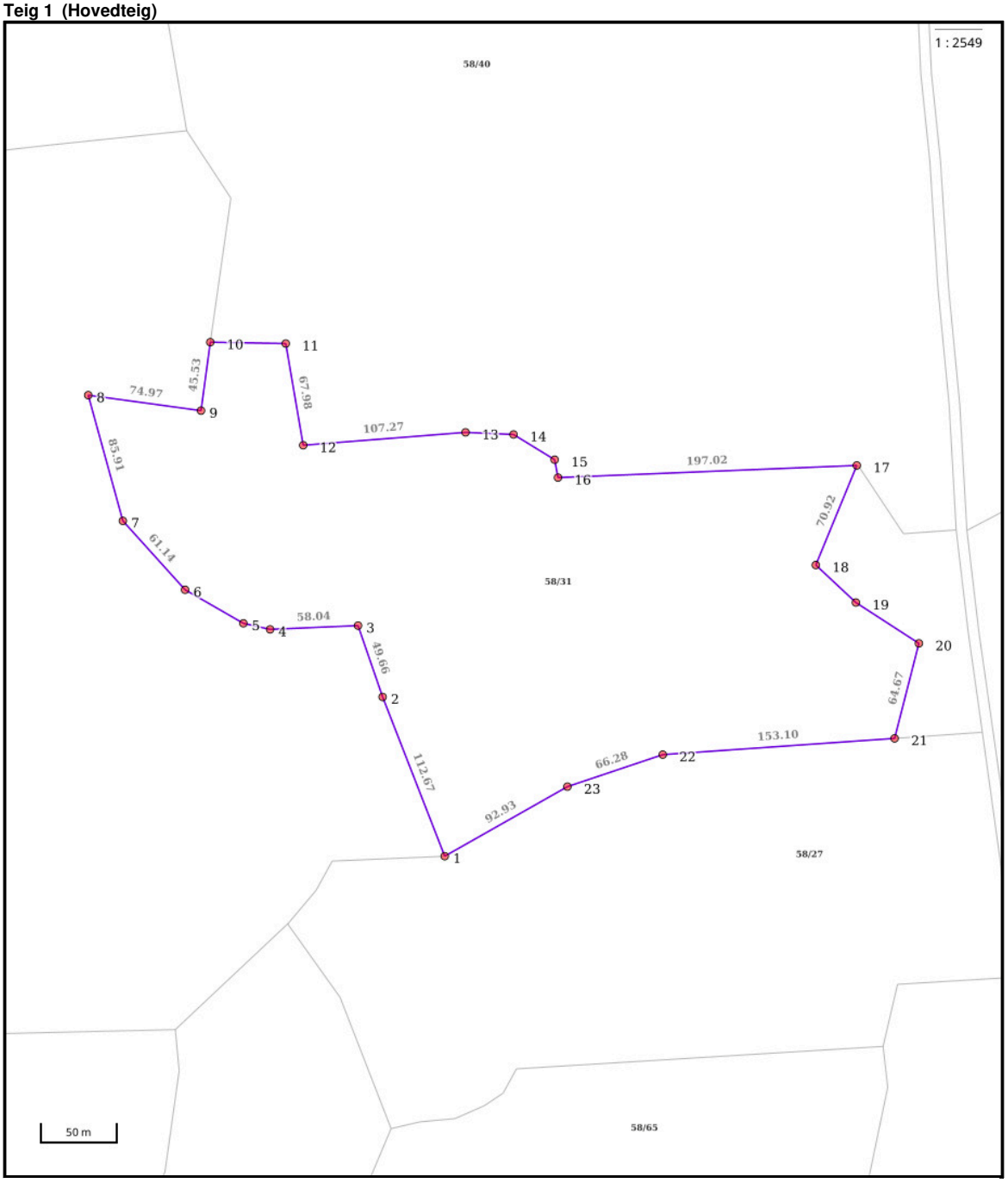
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 91 222,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 661 632,63	686 013,35	112,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
2	6 661 733,50	685 963,16	49,66m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
3	6 661 778,78	685 942,76	58,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
4	6 661 771,10	685 885,23	17,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 661 773,41	685 867,40	44,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
6	6 661 792,01	685 827,18	61,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
7	6 661 833,45	685 782,22	85,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
8	6 661 913,86	685 751,97	74,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
9	6 661 910,43	685 826,86	45,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
10	6 661 955,91	685 828,90	49,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
11	6 661 959,59	685 878,48	67,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
12	6 661 893,90	685 895,97	107,27m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
13	6 661 911,99	686 001,70	31,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
14	6 661 913,47	686 033,28	31,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
15	6 661 899,35	686 061,78	11,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
16	6 661 887,85	686 065,04	197,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
17	6 661 913,63	686 260,37	70,92m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
18	6 661 845,88	686 239,42	36,16m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

19	6 661 823,62	686 267,92	49,45m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
20	6 661 800,67	686 311,72	64,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
21	6 661 736,81	686 301,49	153,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
22	6 661 712,30	686 150,36	66,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
23	6 661 685,60	686 089,70	92,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

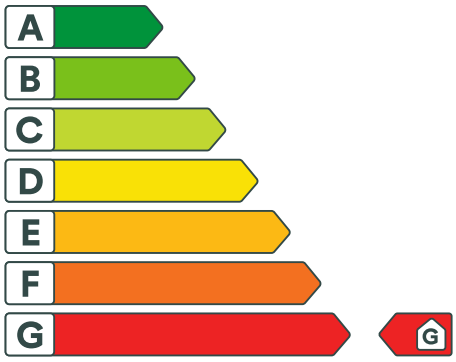
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

enova

Energiattest



Adresse **Gylterudvegen 366, 2224 AUSTMARKA**	
Dato for energimerking **14.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369496**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **152099819**
Gårdsnummer **58**	Bruksnummer **31**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **162,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **446,98**

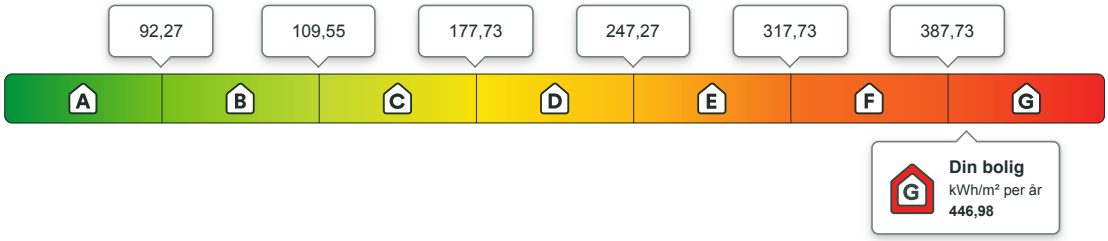
Gylterudvegen 366, 2224 AUSTMARKA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
59 398,51	**539,99**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gylterudvegen 366, 2224 AUSTMARKA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Gylterudvegen 366, 2224 AUSTMARKA

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

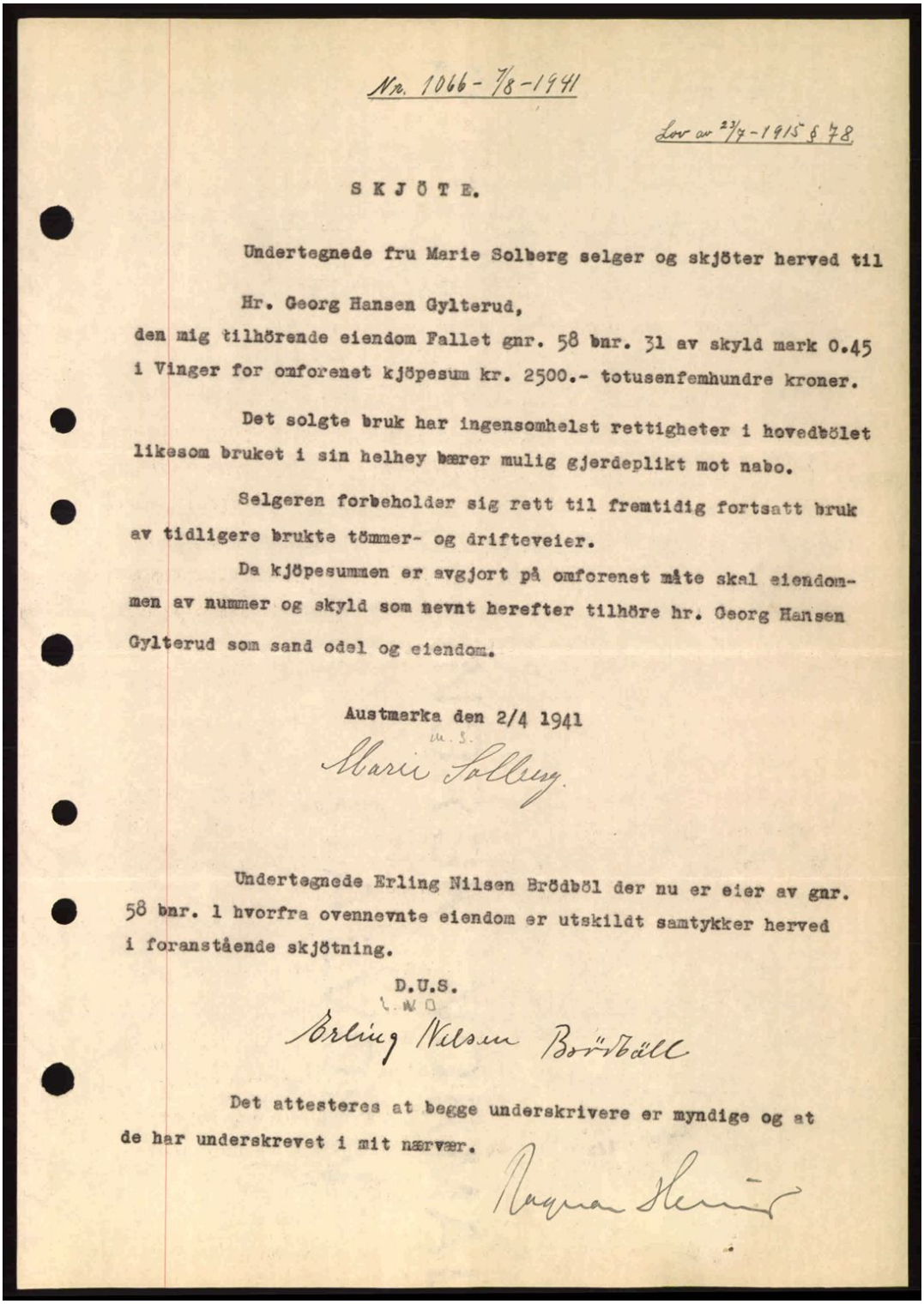
Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Nr. 1066 - 7/8 - 1941

Lov av 27/7 - 1915 § 78.

S K J Ö T E.

Undertegnede fru Marie Solberg selger og skjöter herved til

Hr. Georg Hansen Gylterud,

den mig tilhörende eiendom Fallet gnr. 58 bnr. 31 av skyld mark 0.45 i Vinger for omforenet kjöpesum kr. 2500.- totusenfemhundre kroner.

Det solgte bruk har ingensomhelst rettigheter i hovedbölet likesom bruket i sin helhey bærer mulig gjerdeplikt mot nabo.

Selgeren forbeholder sig rett til fremtidig fortsatt bruk av tidligere brukte tömmer- og drifteveier.

Da kjöpesummen er avgjort på omforenet måte skal eiendommen av nummer og skyld som nevnt herefter tilhöre hr. Georg Hansen Gylterud som sand odel og eiendom.

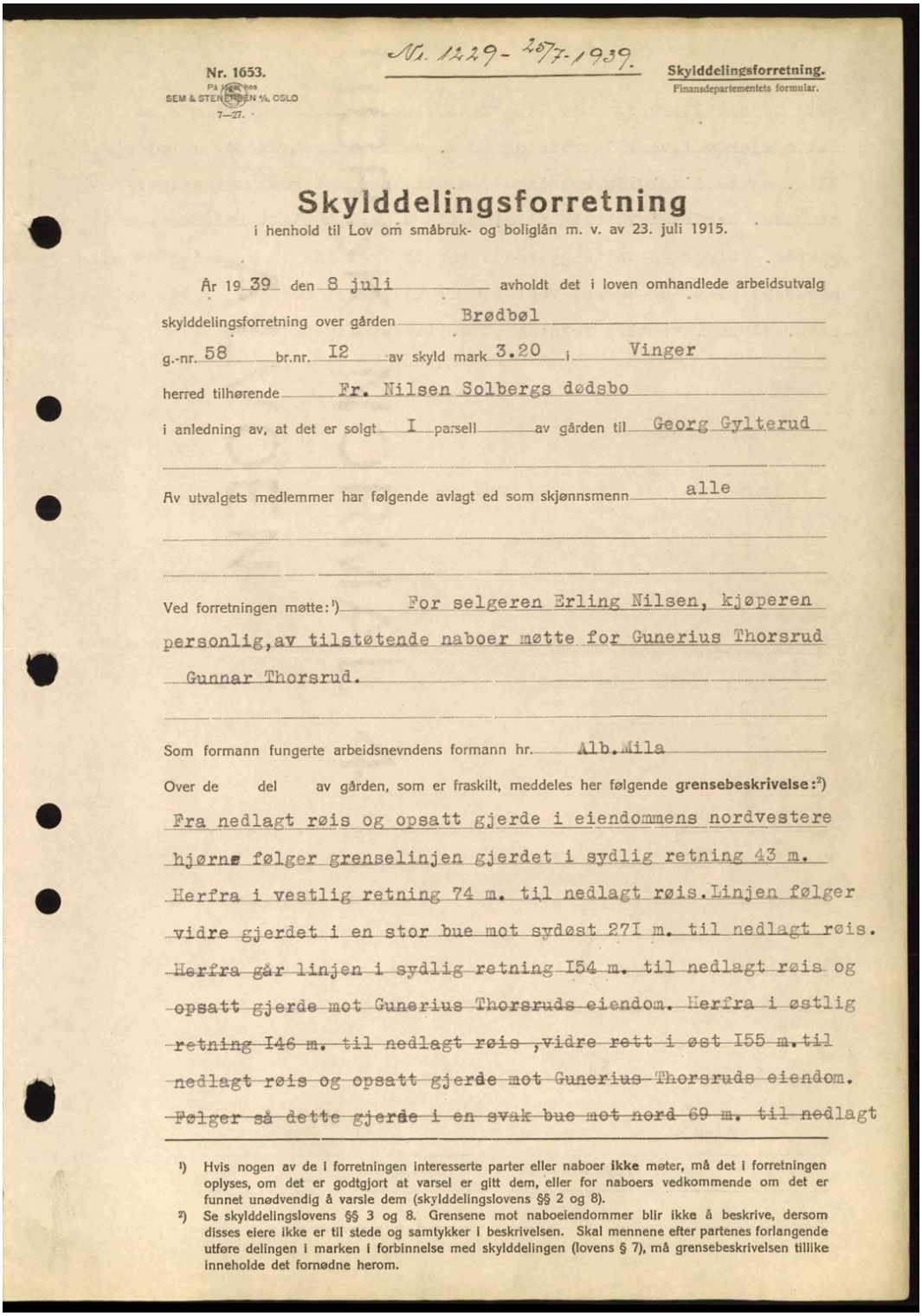
Austmarka den 2/4 1941

u. s.
Marie Solberg

Undertegnede Erling Nilsen Brödböl der nu er eier av gnr. 58 bnr. 1 hvorfra ovennevnte eiendom er utskildt samtykker herved i foranstående skjötning.

D.U.S.
L.W.O.
Erling Nilsen Brödböl

Det attesteres at begge underskrivere er myndige og at de har underskrevet i mit nærvær.



Nr. 1653.
SEM & STENERSEN A/S, OSLO
7—27.

Nr. 1229-2077-1939.

Skylddelingsforretning.
Finansdepartementets formular.

Skylddelingsforretning

i henhold til Lov om småbruk- og boliglån m. v. av 23. juli 1915.

År 19 39 den 8 juli avholdt det i loven omhandlede arbeidsutvalg skylddelingsforretning over gården Brødbøl

g.-nr. 58 br.nr. I2 av skyld mark 3.20 i Vinger herred tilhørende Fr. Nilsen Solbergs dødsbo

i anledning av, at det er solgt I parsell av gården til Georg Gylterud

Av utvalgets medlemmer har følgende avlagt ed som skjønnsmenn alle

Ved forretningen møtte:[1] For selgeren Erling Nilsen, kjøperen personlig, av tilstøtende naboer møtte for Gunerius Thorsrud Gunnar Thorsrud.

Som formann fungerte arbeidsnevndens formann hr. Alb. Mila

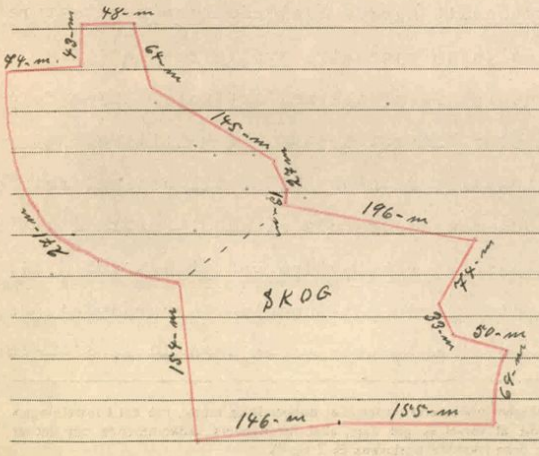
Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse:**[2]

Fra nedlagt røis og opsatt gjerde i eiendommens nordvestere hjørne følger grenselinjen gjerdet i sydlig retning 43 m. Herfra i vestlig retning 74 m. til nedlagt røis. Linjen følger vidre gjerdet i en stor bue mot sydøst 27I m. til nedlagt røis. Herfra går linjen i sydlig retning I54 m. til nedlagt røis og opsatt gjerde mot Gunerius Thorsruds eiendom. Herfra i østlig retning I46 m. til nedlagt røis, vidre rett i øst I55 m. til nedlagt røis og opsatt gjerde mot Gunerius Thorsruds eiendom. Følger så dette gjerde i en svak bue mot nord 69 m. til nedlagt

[1] Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen oplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[2] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbinnelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det fornødne herom.

røis og opsatt gjerde mot selgerens eiendom Kalengen. Følger så dette gjerde i vestlig retning 50 m. vidre i nordvestlig retning 33 m. og så i nordlig retning 74 m. til nedlagt røis mot selgerens eiendom. Herfra i vestlig retning I96 m. til nedlagt røis og opsatt gjerde. Følger så dette gjerde i nordlig retning I3 m. bøier av mot nordvest 27 m. og så mot vest I45 m. vidre mot nord 64 m. til nedlagt røis. Vidre i vestlig retning 48 m. til utgangspunktet.



1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? Ja.

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Ja.

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skyiddelingsmennene det godtgjort, at den parcell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

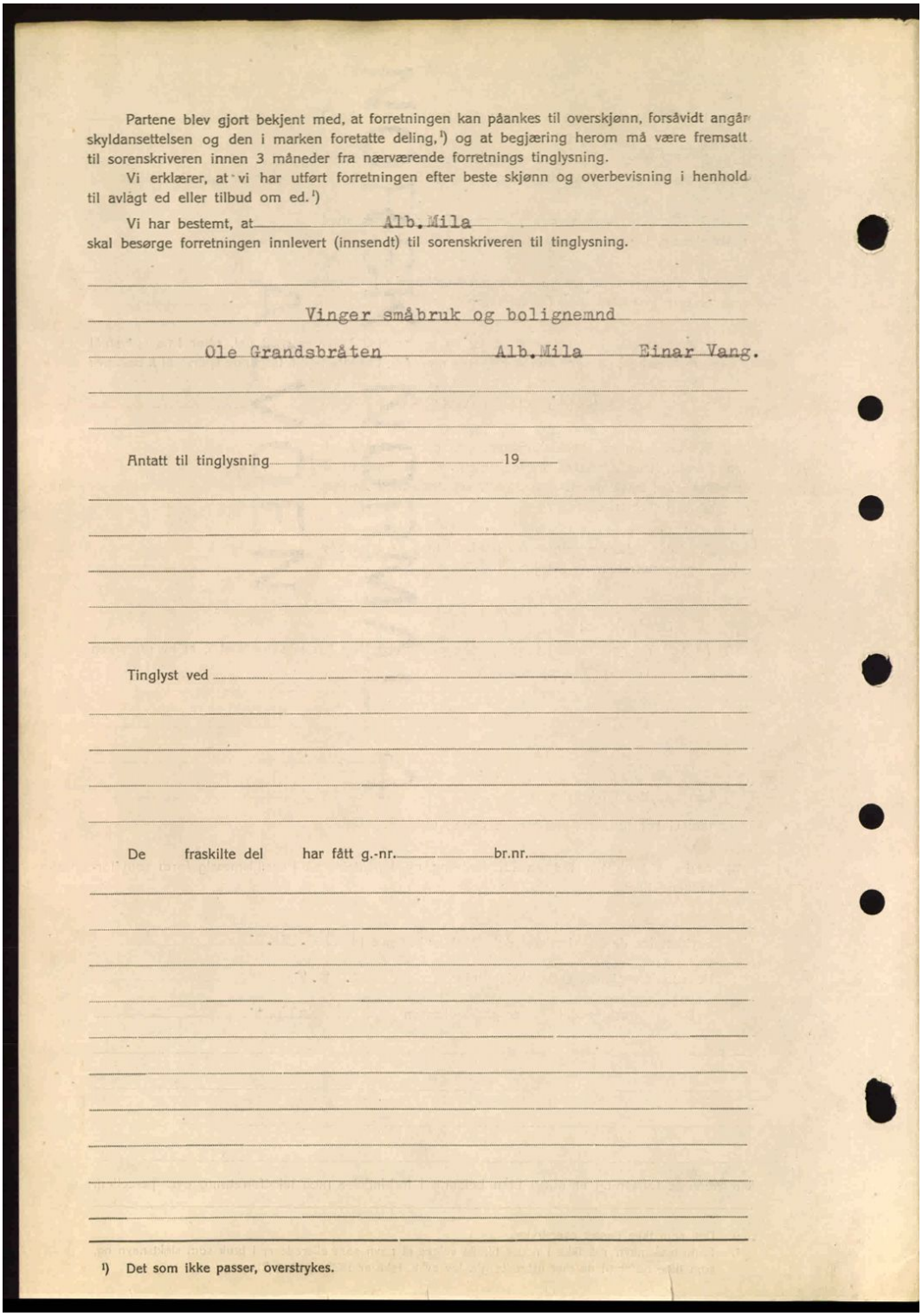
Skylden for de fraskilte del blev bestemt til M. 0.45

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør M. 2.75

De fraskilte del er gitt bruksnavn[2]) Fallet

Nærværende forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parcellen.

[1]) Det, som ikke passer overstrykes.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noget tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og, som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2, § 21).



Partene blev gjort bekjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling,[1]) og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til avlagt ed eller tilbud om ed.[1])

Vi har bestemt, at Alb. Mila skal besørge forretningen innlevert (innsendt) til sorenskriveren til tinglysning.

Vinger småbruk og bolignemnd

Ole Grandsbråten Alb. Mila Einar Vang.

Antatt til tinglysning 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.-nr. br.nr.

[1]) Det som ikke passer, overstrykes.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Gylterudvegen 366, 2224 AUSTMARKA
Gnr 58, bnr 31, , i Kongsvinger kommune.
Oppdragsnr. 6022260397

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6022260397
Sist oppdatert 19.10.2026

Lars Wang Spigseth
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 417 66 127
E-post: Lars.Wang.Spigseth@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet