

aktiv.



Lundvegen 128, 2435 BRASKEREIDFOSS

Hyggelig og sjarmerende småbruk på 18,9 mål med 5 sov og uthus m/ garasje. Kort vei til butikk, bhg og friluftsområder!



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 10, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 690 000,-
Omkostn.: Kr 43 600,-
Total ink omk.: Kr 1 733 600,-
Selger: Marianne Hoel Twiddy

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1820
BRA-i/BRA Total 157/157 kvm
Tomtstr.: 18947.4 m²
Soverom: 5
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1211250311

Din nye bolig?

Velkommen til Lundvegen 128, og dette tidligere småbruket på Braskereidfoss!

Eiendommen ligger i et rolig men etablert område, med svært gode solforhold og nærhet til naturen - perfekt for deg som ønsker en landlig tilværelse! Her har du enkel tilgang til lokale servicetilbud og offentlig transport, samt flotte turmuligheter i nærområdet. Fra eiendommen er det kun ca. 750 m til barnehage, og ca. 2 km til dagligvarebutikk, bensinstasjon og gode bussforbindelser ved riksvei 2. Til selve Våler sentrum for øvrige butikker, servicetilbud, barne- og ungdomsskole er det ca. 8 km.

Eiendommen som er antatt fra tidlig 1800-tall er bebygd med en romslig og innholdsrik bolig, og et eldre uthus. Tomten er på hele 18,9 mål, og består hovedsakelig av bebygd areal og dyrket mark.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	74
Budskjema	81

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 157 m²

BRA totalt: 157 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 80 m² Entré, stue, spisestue, mellomstue/soverom, gang, kjøkken, bod og bad.

2. etasje: BRA-i: 77 m² 4 soverom, gang og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m² Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Kjeller med gulvareal på 13 kvm (ikke målbart grunnet lave himlingshøyder).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger

under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

18947.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 18 947,40 kvm. Tomten er opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger, åker og gruset innkjørsel.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Velkommen til Braskereidfoss og dette tidligere småbruket i Lundvegen 128!

En landlig og hyggelig eiendom som er bebygd med en eldre enebolig antatt opprinnelig fra tidlig 1800-tall, med et eldre uthus. Boligen har en fin planløsning med romslig stue, kjøkken, bad og bod i 1. etasje. I 2. etasje er det totalt 4 soverom, 2 boder, gang og et bad. Vestvendt og overbygd terrasse, og opparbeidet hage som grenser til landbruksarealer. Eiendommen ligger i et åpent og solrikt landskap, og med sitt store areal er det godt med boltreplass for store og små.

Eiendommen ligger i et pent, landlig og etablert område på Braskereidfoss, kun ca. 750 m fra barnehage, og ca. 2 km fra dagligvarebutikk, bensinstasjon og gode bussforbindelser ved riksvei 2. Grenda ligger omtrent ca. 8 km nord for selve Våler sentrum med øvrige butikker og servicetilbud. Det er friarealer i umiddelbar nærhet, med fine turområder som kan benyttes gjennom hele året.

Området rundt Braskereidfoss tilbyr gode muligheter for friluftsliv, med nærhet til skog og mark som innbyr til turer og rekreasjon. Dette gir en ideell setting for de som ønsker å nyte naturen og samtidig ha tilgang til nødvendige fasiliteter.

Et yndet turmål i område er Sørsåssjøen som ligger ca. 3 km fra eiendommen. Rundt sjøen kan man sykle Sørsåsrunden, som er en sykkeltur på 17,9 km som går via tilrettelagte bade-/rasteplasser ved både Sørsåssjøen og Tørråsdammen. Et annet fint turmål er Sørsåsberget.

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS, ved Magnus Karlstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig - Byggeår: 1820.

Grunnmur av naturstein og lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller og krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

Utgang fra entre til vestvendt terrasse på 5 kvm. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning belagt med terrassebord. Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 12 kvm. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 12.11.2025, utført av Magnus Karlstad.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Balkong, terrasse, platting - terrasse: Rekkverk er værslitt og har behov for overflatebehandling.
- * Trapp: Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav til trapper.
- * Avløpsrør: Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak og det er redusert avrenning fra sluk på bad i 1.etasje.
- * Vannledninger: Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader.
- * Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader.
- * Ventilasjon: Det registreres fuktmerker på nedre del av flere vinduer.
- * Våtrom: Bad 1.etasje - Membran, tettesjikt og sluk: Tettesjiktet har ukjent alder, og kan ha nådd en alder som tilsier usikker restlevetid.
- * Våtrom: Bad 1.etasje - Sanitærutstyr - Det registreres svelleskade på servantinnredning.
- * Våtrom: Bad 1.etasje - Fukt: Det ble registrert noe forhøyede verdier ved fuktmåling i konstruksjonen.
- * Øvrig: Varmepumpe: Det er mye støy fra varmpumpen.
- * Øvrig: Radon: Boligen ligger i ett område med høy aktsomhetsgrad.

* Stikkledninger og tanker: Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Drenering: Det mangler grunnmursplast og det registreres høye fuktverdier i kjeller/krypkjeller.
- * Krypkjeller: Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft.
- * Rom under terreng: Det registreres fritt vann, råteskader og sopp på overflater.
- * Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti: Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.
- * Vinduer og dører: Det ble registrert råteskader i omramminger og enkelte vinduer.
- * Yttervegger: Det registreres stedvis store råteskader i kledningen.
- * Loft (konstruksjonsoppbygging): Det er registrert muggsopp og målt forhøyet fuktighet på kaldtloftet.
- * Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør.
- * Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen viser tegn til store skjevheter og svanker.
- * Taktekking: Det ble registrert fuktskade i himling på loft som med høy sannsynlighet stammer fra lekkasje på tak.
- * Utstyr på tak: Det er ikke etablert snøfangere eller godkjent takstige.
- * Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres store skjevheter i etasjeskillere i boligen.
- * Ildsted/Skorstein: Skorstein har ikke fire frie sider og det observeres enkelte riss/sprekker på skorsteinen.
- * Kjøkken - Overflater og innredning: Det registreres fuktskader rundt oppvaskmaskin og omfattende knirk og skjevheter i gulv.
- * Kjøkken - Avtrekk: Avtrekk fra ventilator er avsluttet inne på kjøkkenet.
- * Elektrisk: Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.
- * Våtrom: Bad 1.etasje - Overflater: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- * Våtrom: Bad 1.etasje - Ventilasjon: Avtrekksvifte fungerte ikke på befaringdagen.
- * Våtrom: Bad loftsetasje: Det er registrert tegn til lekkasje fra badet.
- * Øvrig: Andre rom: Det registreres fuktmerker i himlinger og skjevhet/nedbøying i vegg og himlingsflater.

Det er gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Grunnmur og fundament: Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler som er plassert mot grunnmuren.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noe vann som kom etter en storm sommeren 2025.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja

Beskrivelse: Takst av november 2025

Kommentar fra selger: Boligen selges som den er. Betydelig oppussing/ renoveringsbehov.

Eiendommen selges via fullmektig og egenerklærings skjema er også utfylt/besvart av fullmektigen. Utfyller har ikke bebodd eiendommen og har således ikke spesifikk kunnskap om denne. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Interessenter oppfordres til å foreta nøye undersøkelser av eiendommen, helst med bistand av bygningskyndig, før bud gis.

Innhold

Eiendommen er bebygd med en enebolig antatt fra ca. 1820.

Eneboligen inneholder:

1. Etasje: Entré, stue, spisestue, bad, gang og kjøkken.

Loftsetasje: Fire soverom, gang og bad.

Eiendommen er også bebygd med et uthus.

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2007: Luft til luftvarmepumpe fra 2007 plassert i spisestue.

1980: Det vurderes at flere vinduer ble skiftet på 80-tallet.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

90843271

Radonmåling

Boligen ligger i ett område med høy aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart. Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Diverse

Feiing ble utført siste gang den 12.05.2022. Tilsyn ble utført sist gang den 23.01.2019, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det vil ikke bli utført ytterligere rydding-/rengjøring før overtakelse, med unntak av at det som ikke medfølger vil bli fjernet.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert av Elvia den 13.08.2008, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll av Elvia kan forventes i 2028.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Peisovn med glassdør i stue. Varmepumpe (luft-til-luft) i spisestue. Varmekabler i gulv på bad i første etasje.

Info strømforbruk

Da eiendommen tidligere har vært utleid og ikke er bebodd pr. nå, er faktisk strømforbruk ikke opplyst.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 055

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 17 054,74,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva):

- * Renovasjon: kr 5 592,50,-
- * Renovasjon ekstra henteavstand: kr 2 160,-
- * Årsavgift renovasjon: kr 57,-
- * Eiendomsskatt: kr 2 178,-
- * Årsgebyr vann pr boenhet: kr 1 858,40,-
- * A konto vann 2025: kr 2 627,52,-
- * Målerleie (25 mm): kr 188,60,-
- * Årsavgift septikrenovasjon: kr 487,60,-
- * Septiktømming 2025: kr 1 321,12,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: kr 584,-

Det er registrert vannmåler på adressen og gebyr for vann avregnes etter forbruk. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på

at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 389 426

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 557 705

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 12 i Våler (Innlandet) kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen selges fri for heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert/beskrevet som oppholdsrom i tilstandsrapport og salgsoppgave, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, og er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger. Eiendommen har avløp til septiktank med infiltrasjonsgrøft. Tillatelse for etablering av 3-kamret slamavskiller og infiltrasjonsgrøft datert 06.04.1981 kan oversendes ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommunedelplan "Delplan Braskereidfoss" fra 2008, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende LNF-område (18 947 kvm).

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

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

Kommentar 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 egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

43 600 (Omkostninger totalt)
60 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
63 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 733 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 750 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 753 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 39 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 15 400,-), samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Åste Christine Gjermunds
Eiendomsmegler
aste.gjermunds@aktiv.no
Tlf: 941 78 482

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 10, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

15.04.2026

Velkommen!



Velkommen til Braskereidfoss og dette tidligere småbruket i Lundvegen 128! Er du på jakt etter en innholdsrik eiendom med stor tomt og fine servicetilbud i nærheten, kan dette være eiendommen du leter etter!



En landlig og hyggelig eiendom bebygd med en eldre enebolig som opprinnelig er fra tidlig 1800-tall, med et eldre uthus. Avstanden til barnehage er ca. 750 m, og det er ca. 2 km til dagligvarebutikk, bensinstasjon og bussforbindelse ved riksvei 2.



Eiendommen ligger i et åpent og solrikt landskap, og med sitt store areal er det godt med boltreplass for store og små.



Eiendommen har en romslig hage med gode solforhold.



Boligen har et sørvest-vendt og overbyggt inngansparti, som er godt skjermet for nedbør.



Velkommen inn! Entréen ligger med åpen løsning inn til samtlige av rommene i første etasje, i tillegg til direkte adkomst til det ene av to bad.



Den indre delen av entréen som fører inn til kjøkkenet.



Kjøkkenet er utformet i vinkel, og har fin plass til spisegruppe ved vinduet med trivelig utsyn mot jorder og nærområdet.



Med innredning i flere soner er det godt med arbeidsplass og fine oppbevaringsløsninger.



Fra kjøkkenet er det adgang til et rom som f.eks. kan benyttes som spiskammers eller bod, samt en mellomstue/soverom som ligger i tilknytning til selve stuen.



Mellomstue/soverom som ligger mellom kjøkkenet og stuen.



Stuen har dels åpen løsning og er naturlig avgrenset. Rommet har godt med vindusflater på flere sider, som i tillegg til det fine utsynet sørger for et godt innslipp av naturlig lys.



Hvor enn man titter ut, er det fine områder og åpent, landlig landskap å skimte.



Inne i selve stuen står det en Jøtul peisovn som sørger for god varme. Stuen er også utstyrt med en varmepumpe.



Innerst i stuen er det trapp opp til andre etasje.

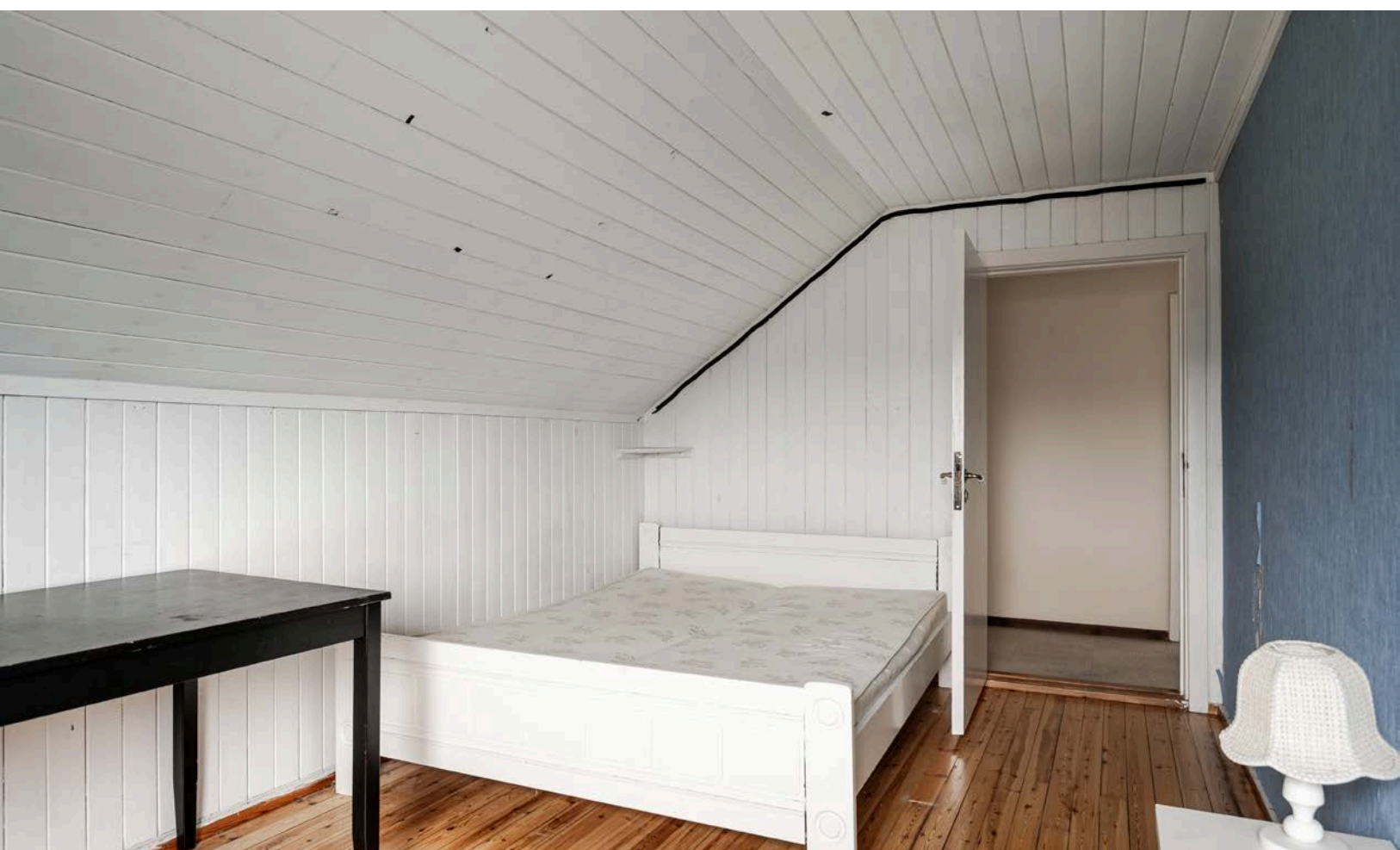


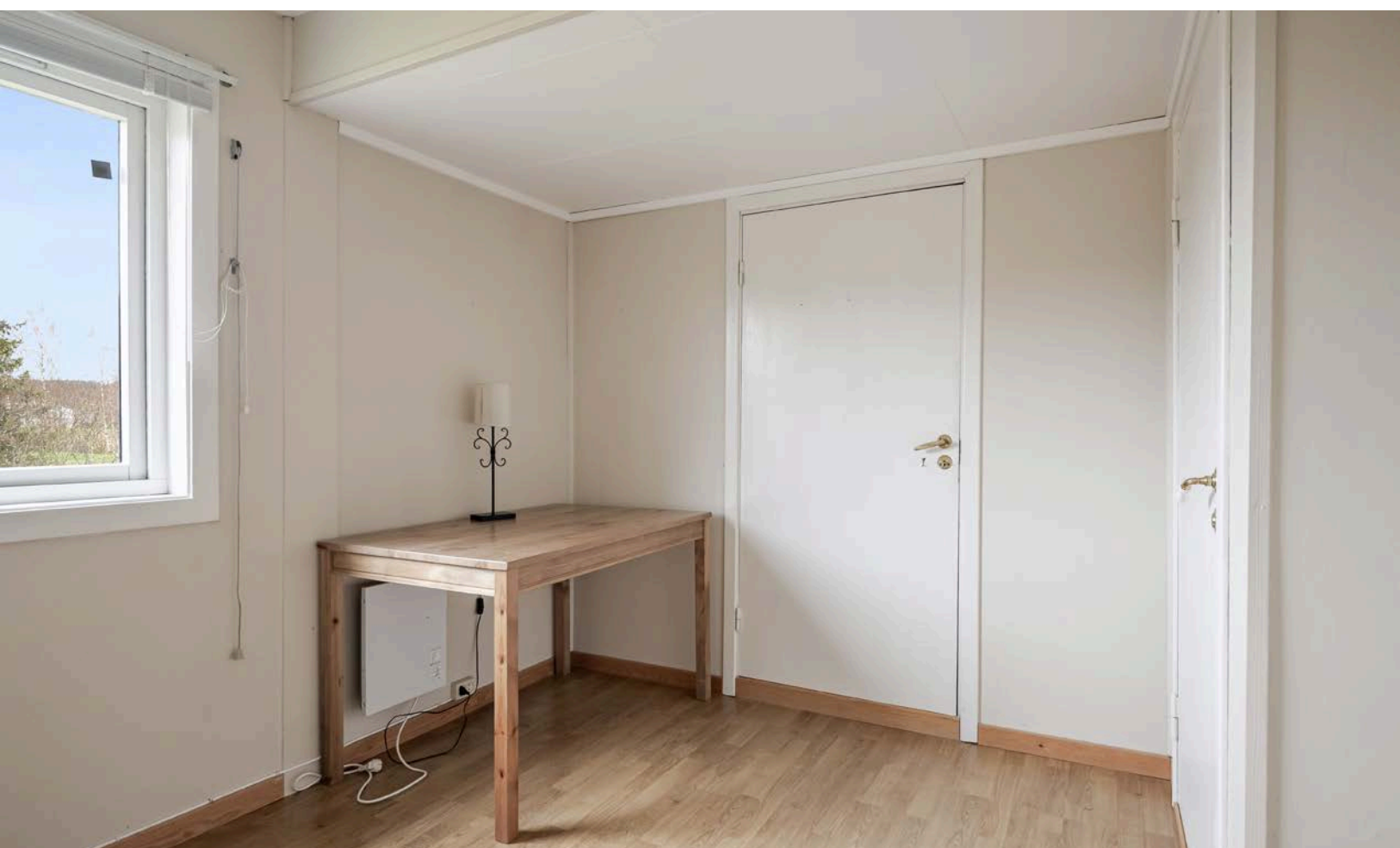
Gangen i andre etasje, som fører til fire soverom og et bad.



Fire av boligens soverom ligger i andre etasje, og er fordelt med to soverom i hver ende.



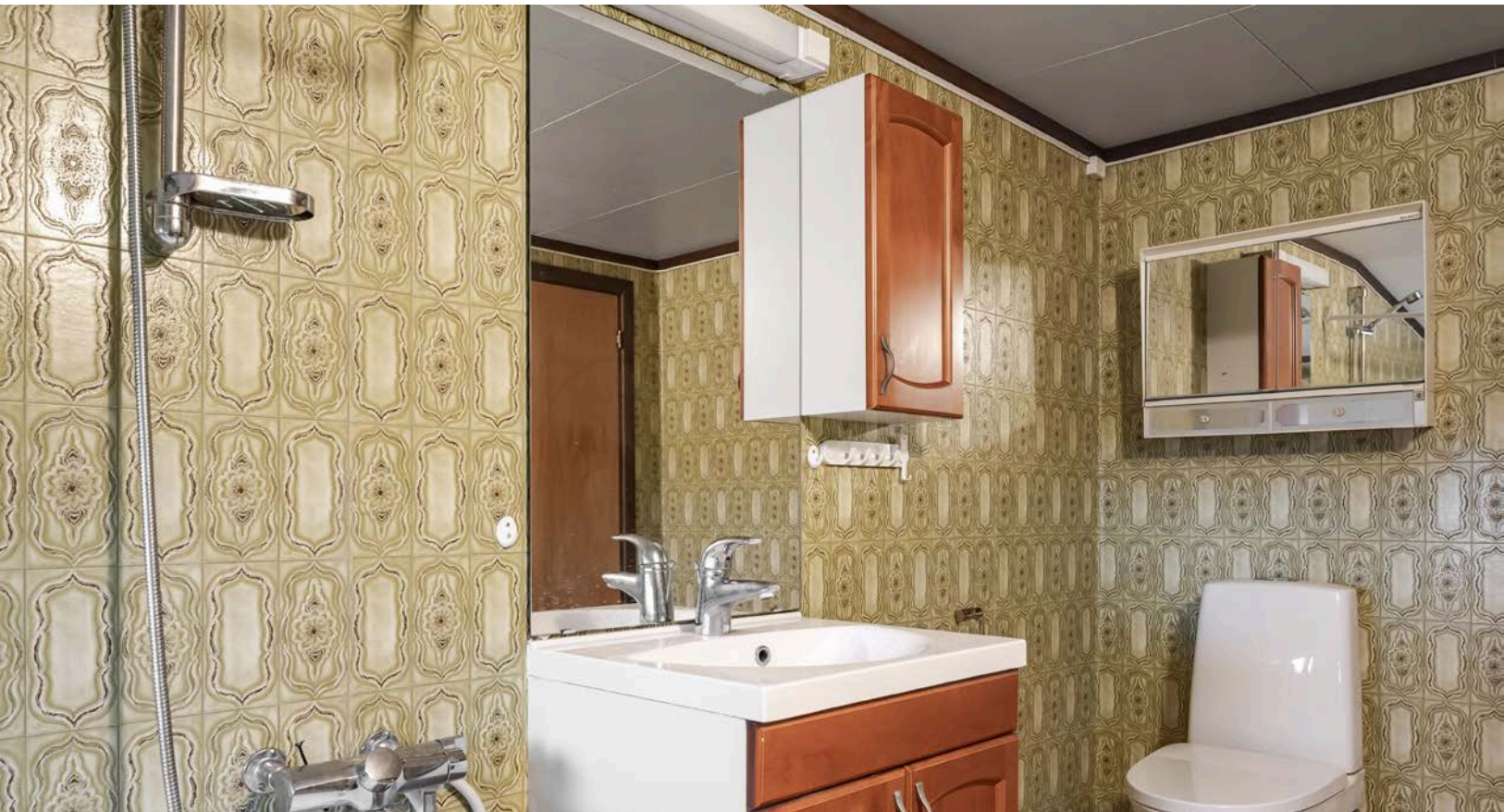








Badet i andre etasje er av eldre dato og er innredet med badekar, servant nedfelt i innredning flere skap, opplegg for vaskemaskin og frittstående toalett.





Badet i første etasje har flislagte gulv og vegger, og varmes opp ved varmekabler i gulv. Rommet er innredet med dusjhjørne, servant på benkeskap, frittstående toalett og belyst speil.



På boligens vestside er det en over- og dels innbygd terrasse som er godt skjernet for innsyn.



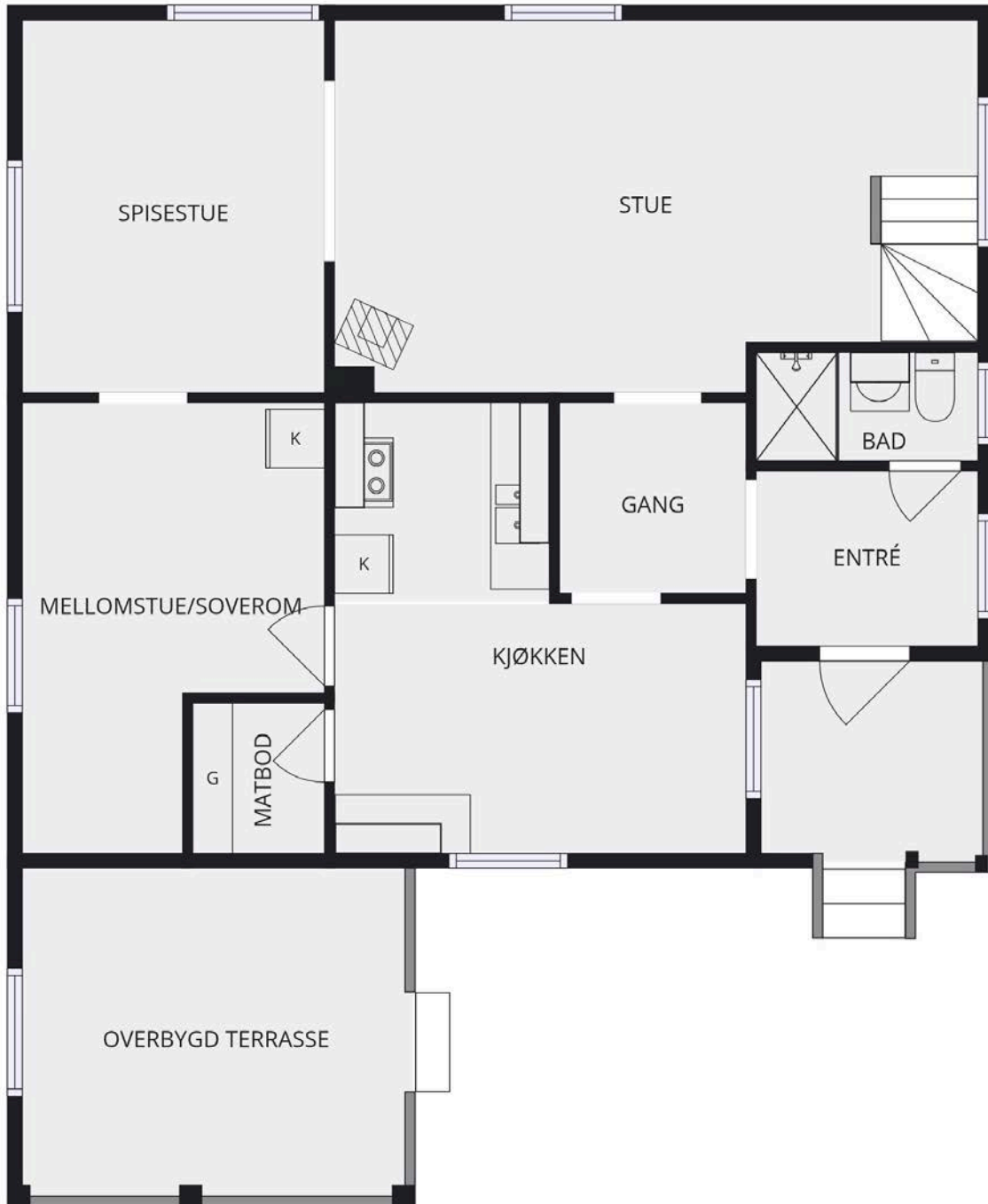
Koselig utsikt fra terrassen!



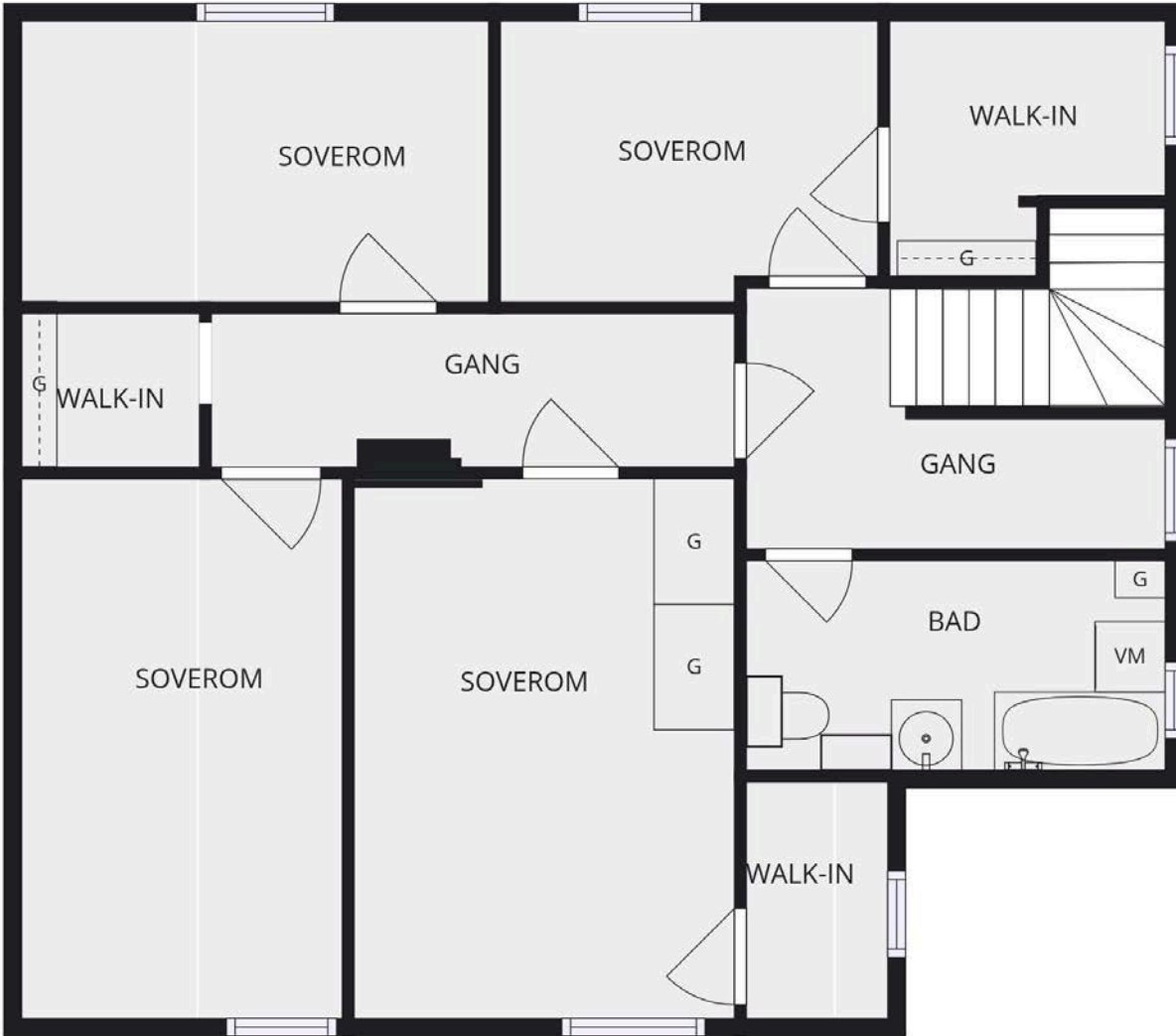
Et av rommene inne i uthuset.



Inne i uthuset.



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



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

Vedlegg

Lundvegen 128

2435 BRASKEREIDFOSS

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1820

BRA: 157 m²

BRA-i: 157 m²

Rapportdato: 12.11.2025 (Gyldig til 12.11.2026)



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37652>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Det mangler grunnmursplast og det registreres høye fuktverdier i kjeller/krypkjeller.
Krypkjeller	Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft.
Rom under terreng	Det registreres fritt vann, råteskader og sopp på overflater.
Balkong, terrasse, plattning: Inngangsparti	Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.
Vinduer og dører	Det ble registrert råteskader i omramminger og enkelte vinduer.
Yttervegger	Det registreres stedvis store råteskader i kledningen.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Det er registrert muggsopp og målt forhøyet fuktighet på kaldtloftet.
Renner og nedløp	Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør.
Takkonstruksjon	Takkonstruksjonen viser tegn til store skjevheter og svanker.
Taktekking	Det ble registrert fuktskade i himling på loft som med høy sannsynlighet stammer fra lekkasje på tak.
Utstyr på tak	Det er ikke etablert snøfangere eller godkjent takstige.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det registreres store skjevheter i etasjeskillere i boligen.
Ildsted/Skorstein	Skorstein har ikke fire frie sider og det observeres enkelte riss/sprekker på skorsteinen.
Kjøkken - Overflater og innredning	Det registreres fuktskader rundt oppvaskmaskin og omfattende knirk og skjevheter i gulv.
Kjøkken - Avtrekk	Avtrekk fra ventilator er avsluttet inne på kjøkkenet.
Elektrisk	Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.
Våtrom: Bad 1.etasje - Overflater	Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Våtrom: Bad 1.etasje - Ventilasjon	Avtrekksvifte fungerte ikke på befaringdagen.
Våtrom: Bad loftsetasje	Det er registrert tegn til lekkasje fra badet.
Øvrig: Andre rom	Det registreres fuktmerker i himlinger og skjevhet/nedbøying i vegg og himlingsflater.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Terrasse	Rekkverk er værslitt og har behov for overflatebehandling.
Trapp	Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til trapper.
Avløpsrør	Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak og det er redusert avrenning fra sluk på bad i 1.etasje.
Vannledninger	Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader.
Varmtvannsbereder	Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader.
Ventilasjon	Det registreres fuktmerker på nedre del av flere vinduer.
Våtrom: Bad 1.etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Tettesjiktet har ukjent alder, og kan ha nådd en alder som tilsier usikker restlevetid.
Våtrom: Bad 1.etasje - Sanitærutstyr	Det registreres svelleskade på servantinnredning.
Våtrom: Bad 1.etasje - Fukt	Det ble registrert noe forhøyede verdier ved fuktmåling i konstruksjonen.
Øvrig: Varmepumpe	Det er mye støy fra varmpumpen.
Øvrig: Radon	Boligen ligger i ett område med høy aktsomhetsgrad.
Øvrig: Stikkledninger og tanker	Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler som er plassert mot grunnmuren.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.11.2025

Rapportdato
12.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: Christopher Twiddy

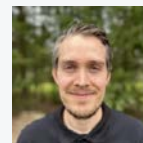
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Magnus Karlstad
Firma: E&K Takst AS
Adresse: Ole Kjernetts veg 18, 2409
Elverum

Telefon: 40021977
Epost: Magnus@ek-takst.no



Om bygnings sakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

Informasjon om boligen

Adresse: Lundvegen 128, 2435 Braskereidfoss

Kommunenr: 3419 Gårdsnr: 50 Bruksnr: 12 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1820 - Byggeår hentet fra tidligere salgsoppgave.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Lundvegen 128 i Våler kommune.

Enebolig oppført i 1820. Grunnmur av naturstein og lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller og krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (18 947 m2 iht. PropCloud.no) opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger og gruset innkjørsel.

PARKERING

Biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over tre etasjer bestående av:

Kjelleretasje: Ett uinnredet kjellerrom (ikke måleverdig).

1. Etasje: Stue, spisestue, bad, bod, entré, gang og kjøkken.

Loftetasje: Fire soverom, to boder, gang og bad.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat, fliser, heltregulv, gulvbelegg og teppefliser.

Vegg: Malte flater og malt panel.

Himling: Malt panel og takplater.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn med glassdør i stue.

Varmepumpe (luft-til-luft) i spisestue.

VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg og vinduer kombinert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	0	0	0	0
1. etasje	80	80	0	0	17
Loftsetasje	77	77	0	0	0
Totalt m²	157	157	0	0	17

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	13	0	13
Totalt m²	13	0	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	80	78	2	Stue, spisestue, bad, entrè, gang og kjøkken.	Bod.
Loftsetasje	77	70	7	Fire soverom, gang og bad.	To boder.
Totalt m²	157	148	9		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bilde viser nedløpsrør avsluttet over bakken.



Bilde viser fuktmåling i kjeller.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på dreningssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer. Terrengtet rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og dreningssystemet, og bør utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering må skiftes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser grunnmur skjult bak terrasse.

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Boligen har grunnmur av naturstein.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler som er plassert mot grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.	

TG-IU

6.3 Kryp Kjeller



Bilde viser krypkjeller.

Beskrivelse	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Ved stikktagninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 24,4 vektprosent.	
Oppsummering av krypkjeller	
Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft. Det registreres skjevheter i bjelkelaget som har sammenheng med råteskader i krypkjelleren. Stubbloft (plater eller trebord som holder fast og beskytter isolasjon på undersiden av bjelkelaget) mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skader må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

TG-3

6.4 Rom under terreng



Bilde viser fuktmåling i kjeller.

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
<p>TG-3</p> <p>Det registreres fritt vann, råteskader og sopp på overflater. Ved bruk av fuktmåler i bjelkelag måles et høyt fuktinnhold (piggmåling: over 27 vektprosent).</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det må foretas tiltak for å senke fuktnivået i kjelleren.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.5 Balkong, terrasse, plattning: Inngangsparti



Bilde viser råteskade på terrassen.

Type	Terrasse
<p>Utgang fra entré til vestvendt terrasse på 5 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning. Gulvflater belagt med terrassebord.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	
<p>TG-3</p> <p>Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak. Det registreres et knekt terrassebord. Terrassen er værslitt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Råteskadet og knekt treverk må skiftes. Overflatebehandling bør påregnes.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.6 Balkong, terrasse, plattig: Terrasse



Bilde viser terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til vestvendt terrasse på 12 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattig	TG-2
Rekkverk er værslitt og har behov for overflatebehandling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales.	

6.7 Vinduer og dører



Bilde viser råteskadet vindu.

Beskrivelse	
Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det vurderes at flere vinduer ble skiftet på 80-tallet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karmen. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Omramminger er ført for nærme vannbrett med påfølgende fare for oppfukning og skader over tid. Det ble registrert råteskader i omramminger og enkelte vinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av vinduer med skade må påregnes.	

6.8 Yttervegger



Bilde viser råteskade på yttervegg.

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
-------------	-------------------------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Det vurderes at det er gjennomført arbeider etter byggeår. Tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
---	----

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
--	----

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Oppsummering av yttervegger**TG-3**

Det registreres enkelte sprekker i fasadene. Det registreres stedvis store råteskader i kledningen. Musetetting og lufting er ikke kontrollert grunnet vegetasjon som har vokst seg inn mellom over og underliggere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet kledning må skiftes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
-----------	-----------

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via takluke og stige. Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer. Lufteventiler i gavivegg. Lufting i åpent raft.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
--	----

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
--	----

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
--	----

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
---	----

Bilde viser muggsopp på undertak.

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-3

Takkonstruksjonen fremstår underdimensjonert med stor avstand mellom sperrer og synlige svanker i takflaten. Det ble registrert store mengder muggsopp på undertak noe som indikerer redusert ventilering av kaldtloftet. Ved bruk av fuktmåler ble det målt forhøyet fuktinnhold i treverk rundt skorstein og det er synlige fuktmerker. Det er benyttet flere forskjellige typer undertak, og det er ikke kjent når de forskjellige undertakene er montert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av kaldtloftet for å kartlegge hvilke tiltak som vil være nødvendig vedrørende muggsopp og underdimensjonert takkonstruksjon.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.10 Renner og nedløp



Bilde viser frostsprengt nedløpsrør.

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-3

Takkonstruksjonen viser tegn til store skjevheter og svanker. Forholdet kan være tegn på underdimensjoneringer i takkonstruksjonen. Det er ikke etablert noen luftespalter og det observeres råteskadet treverk bak forkantbeslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales for å kartlegge eksakt årsak til svanker på taket.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.12 Taktekking**

Bilde viser fuktskadet himling etter lekkasje.

Type tekking

Metallplater

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av taktekking**TG-3**

Det ble registrert fuktskade i himling på loft som med høy sannsynlighet stammer fra lekkasje på tak. Det registreres rust i takplater. Metallplater med undertak og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekkingen med undertak bør oppgraderes.

Utbedringskostnader**Over 300 000****6.13 Utstyr på tak**

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Ja

Bilde viser takstige med bøyle over mønet.

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type

Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det registreres store skjevhet stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 38 mm. Det er ikke tillegg merkbare skjevheter og rystelser i gulvet. Det registreres store skjevheter i gang på loft, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 25 mm over 2 meter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjevheter kan settes i sammenheng med råteskader i bjelkelaget i krypkjeller. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og årsak til skjevheter, samt hvilke tiltak som vil være nødvendig.

Underliggende utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.15 Ildsted/Skorstein



Bilde viser riss i skorsteinen.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-3

Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekke-dannelse med tanke på spredning av brann-gasser. Det observeres enkelte riss/sprekker på skorsteinen. Forholdet kan gi varierende og dårlig trekk i skorsteinen, og i verste fall spredning av brann-gasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.16 Kjøkken



Bilde viser fuktmerker på gulv.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-3

Vurdering:
Det registreres fuktskader rundt oppvaskmaskin og omfattende knirk og skjevheter i gulv. Det er synlige store nedbøyinger i himlingsflater.

Beskrivelse:
Innredningen er fra ukjent årstall. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr. Gulvflater belagt med heltregulv. Vegg- og himlingsflater i malte flater og malt panel. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge fuktmerker rundt oppvaskmaskin, knirk i gulv og skjevheter i himlingsflater. Tiltak må påregnes.

Utbedringskostnader overflater og innredning

10 000 - 50 000

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Avtrekk fra ventilator er avsluttet inne på kjøkkenet. Forholdet medfører økt fukt påkjenning og redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Avtrekk bør føres ut til det fri.

Utbedringskostnader avtrekk

10 000 - 50 000

6.17 Lovlighet



Bilde viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.18 Trapp



Bilde viser trapp.

Beskrivelse

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1.etasje og loftsetasje.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10cm og utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm noe som utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko. Det er synlige skjevhet i trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Høyden på rekkverket bør heves til 90 cm.

6.19 Avløpsrør



Bilde viser vakumventil på bad.

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Det vurderes at det er gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår. Eksakt tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ja

Er det sen avrenning fra tappested? Ja

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak. Vakuumentil er observert på bad i 1.etasje. Konsekvens er at luftefunksjonen til avløpssystemet er avhengig av en mekanisk komponent, som kan slutte å fungere. Innvendige avløpsrør har ukjent alder og kan ha nådd en høy alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er redusert avrenning fra sluk på bad i 1.etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt. Det bør gjennomføres kontroll av rørlegger vedrørende sen avrenning i sluk på bad.

6.20 Vannledninger



Bilde viser irr på koblinger til rør i rørsystem.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at det er gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår. Tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Tiltak bør iverksettes. Vannrør i kobber har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres irr på koblinger til rør i rørsystem i kjeller. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost/kondens. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til åpen rørfordeling. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Vannrør bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.

6.21 Elektrisk



Bilde viser sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-3

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
192L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
<p>Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det bør vurderes å etablere en automatisk vannstopper i tilknytning til varmtvannsberederen. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.</p>	

6.23 Ventilasjon

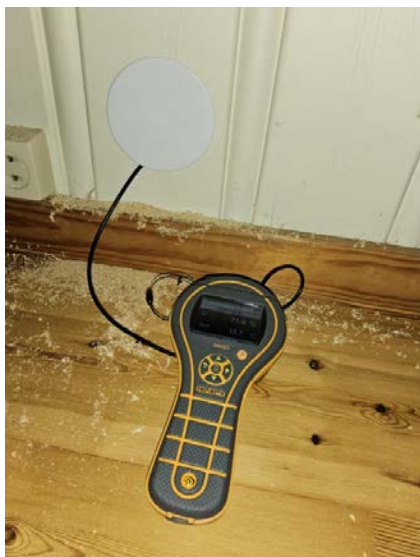


Bilde viser klaffventil på yttervegg og spalteventil i vindu.

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<p>Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.</p>	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Det registreres fuktmerker på nedre del av flere vinduer, noe som indikerer for lite ventilering av boligen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Flere klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.</p>	



Bilde viser fuktskadet innredning.



Bilde viser fuktmåling.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det vurderes at badet er oppgradert etter byggeår. Tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Med bakgrunn i ukjent alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Ved funksjonstest ble det registrert mangelfull avrenning fra sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det bør gjennomføres kontroll av sluk av fagkyndig for å utbedre sen avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres svelleskade på servantinnredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av servantinnredning kan gjennomføres ved behov.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Avtrekksvifte fungerte ikke på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Utskifting av avtrekksvifte anbefales.

Utbedringskostnader ventilasjon 10 000 - 50 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue. Det ble registrert noe forhøyede verdier, noe som kan indikere utettheter/funksjonssvikt. Relativ fuktighet ble målt til 71,5 prosent, ved 15,7 celsius.

Anbefalte tiltak fukt

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig vedrørende forhøyet fuktmåling.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Våtrom: Bad loftsetasje



Bilde viser utettheter i tettesjiktet.



Bilde viser sluk.

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet har nådd en høy alder, og det er registrert tegn til lekkasje fra badet. Det er motfall på gulvflater og manglende vedheft på våtromstapet. Det registreres fuktskade i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Anbefalte tiltak

Badet må totalreoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.26 Øvrig: Andre rom



Bilde viser fuktskadet himling.

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Gulvflater av laminat, fliser, heltregulv, gulvbelegg og teppefliser.

Veggflater av malte flater og malt panel.

Himlingsflater av malt panel og takplater.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det ble registrert fuktmerker i himling i bod på loft og i entrè. Forholdene stammer fra lekkasje fra tak og bad. Det registreres malingsbobling/avflassing i himling mot yttervegg. Forholdet kan indikere kondensproblematikk i overgang vegg/himling. Det er store synlige skjevheter og nedbøying på vegg og himlinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ovennevnte avvik bør undersøkes nærmere. Tiltak må påregnes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.27 Øvrig: Varmepumpe



Bilde viser varmpumpe.

Beskrivelse

Luft til luftvarmpumpe fra 2007 plassert i spisestue.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er mye støy fra varmpumpen, og det er ikke kjent om det er gjennomført service.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting/service på varmpumpen må påregnes.

6.28 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med høy aktsøhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.29 Øvrig: Stikkledninger og tanker

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger med ukjent tilknytning. Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.30 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Støttemur
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250311	
Selger 1 navn	
Marianne Hoel Twiddy	
Gateadresse	
Lundvegen 128	
Poststed	Postnr
BRASKEREIDFOSS	2435
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	90843271

Document reference: 1211250311

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MHT

1

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Beskrivelse

Takst av november 2025

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Document reference: 1211250311

Tilleggs kommentar

Boligen selges som den er. Betydelig oppussing/renoveringsbehov.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

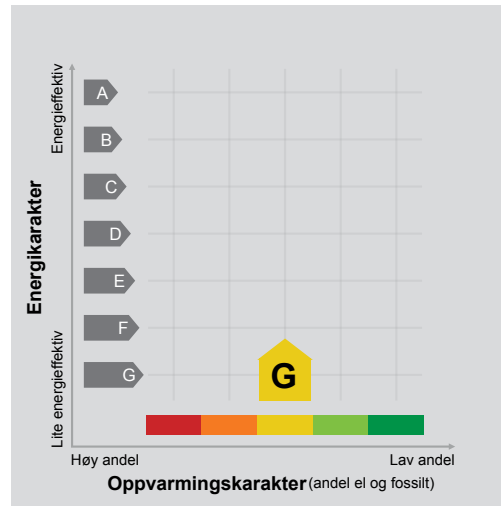
Document reference: 1211250311

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Hoel Twiddy	12e9d4236198f06f6ea32f 740a8a8cbad65d427f	17.11.2025 13:11:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1211250311

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

Adresse	Lundvegen 128
Postnummer	2435
Sted	BRASKEREIDFOSS
Kommunenavn	Våler
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	153820791
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193739
Dato	27.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Nabolagsprofil

Lundvegen 128

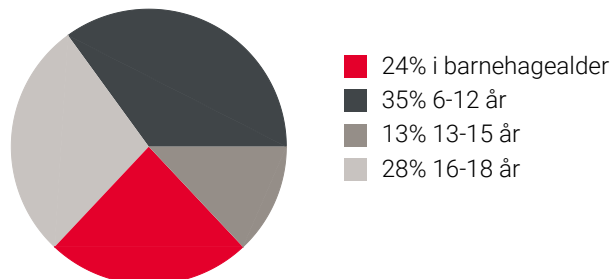
Offentlig transport

🚶 Nordhagen skole Linje 793, 795, 797	7 min 🚶 0.6 km
🚶 Elverum stasjon Linje R60	26 min 🚶 26.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 33 min 🚶

Skoler

Våler barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 316 elever, 20 klasser	10 min 🚶 8 km
Solør vgs. avd. Våler	5 min 🚶
Solør vgs. avd. Flisa 250 elever	18 min 🚶 20.7 km

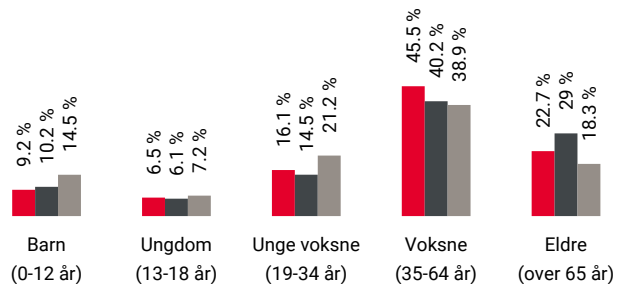
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Braskereidfoss...	696	373
🟡 Kommune: Våler	3 597	2 134
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

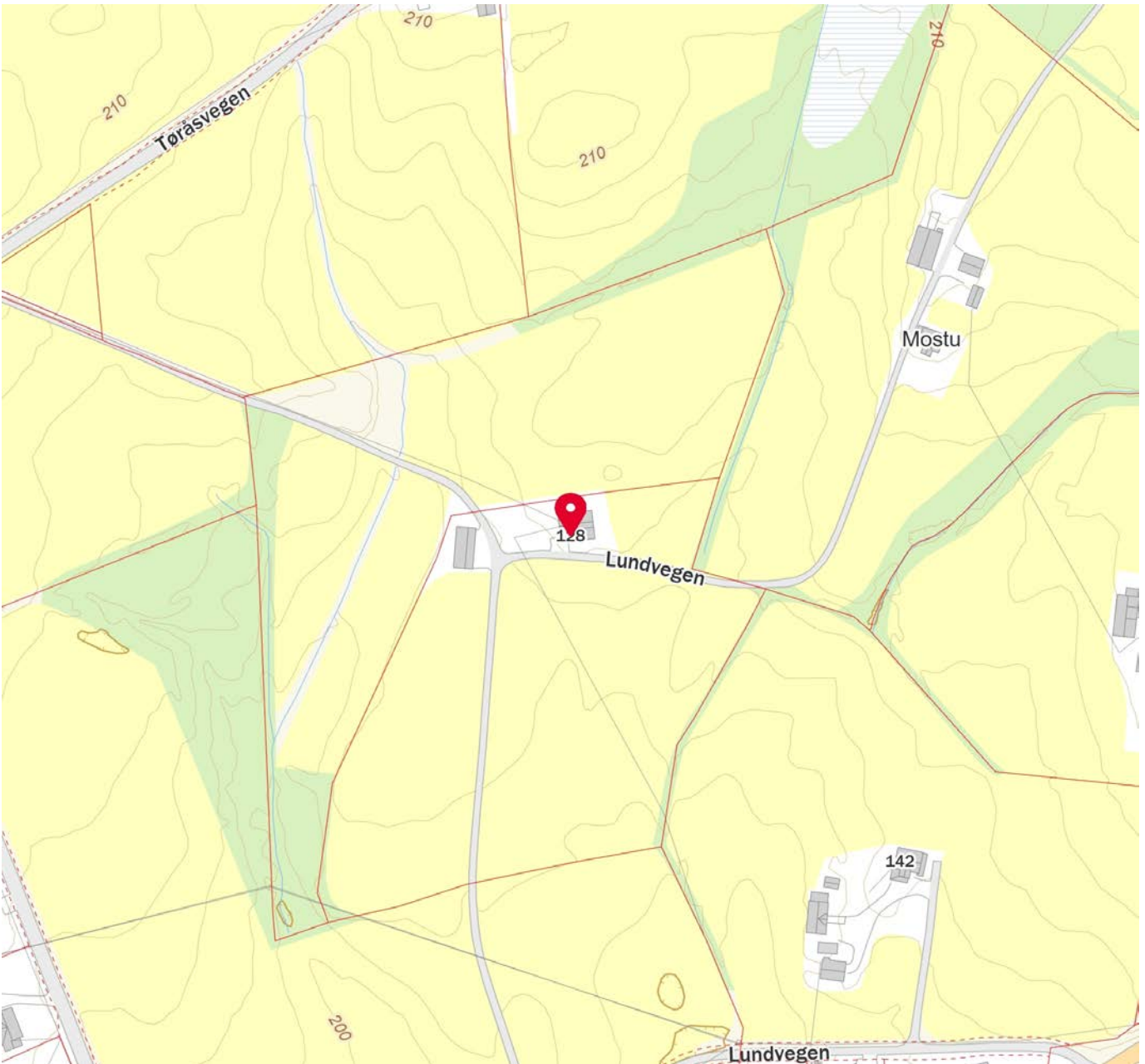
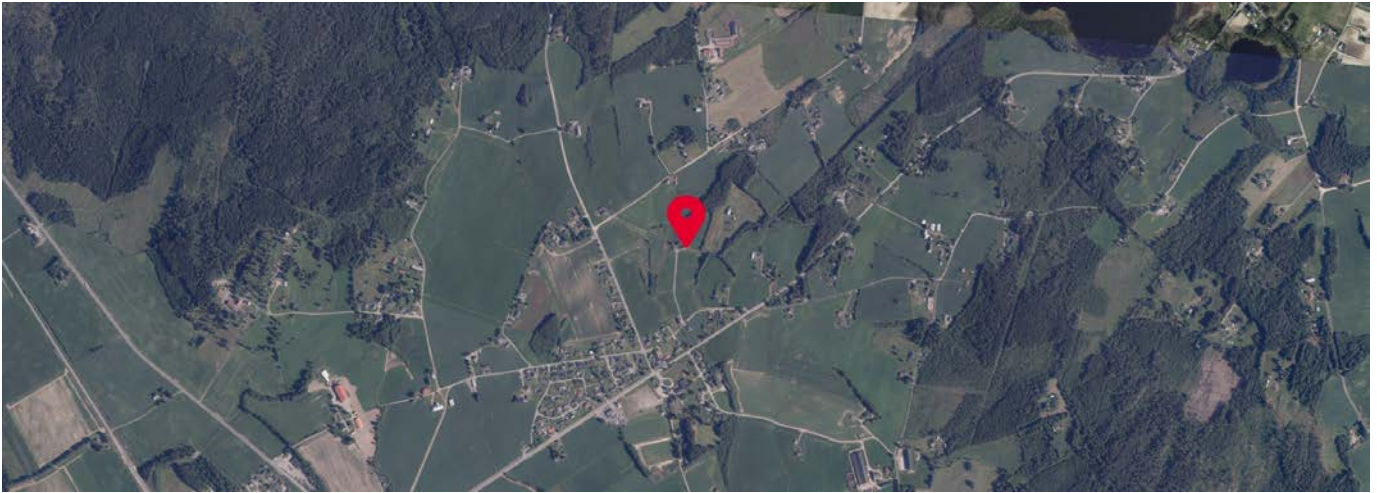
Nordhagen barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 🚶 0.7 km
Furunabben barnehage (1-5 år) 68 barn	9 min 🚶 7.7 km

Dagligvare

Joker Braskereidfoss Post i butikk, PostNord	26 min 🚶 2 km
Kiwi Våler	9 min 🚶

Sport

🏃 Nordhagen skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.6 km
🏃 Braskereidfoss idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	8 min 🚶 0.6 km
🏃 Solør Treningssenter	11 min 🚶
🏃 Victus Treningssenter	18 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lundvegen 128
2435 BRASKEREIDFOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds

Telefon: 941 78 482
E-post: aste.gjermunds@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre