

Vestsidevegen 1385, 2435 BRASKEREIDFOSS

**Sjarmerende laftet tømmerbolig  
fra 1925, ombygget og oppgradert  
i 2021. Solrik vestvendt terrasse.  
Fin, landlig og rolig beliggenhet!**



**aktiv.**



Eiendomsmegler

## Line M Strøm

**Mobil** 970 94 147

**E-post** line.strom@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 975 000,-  
**Omkostn.:** Kr 25 720,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 000 720,-  
**Selger:** Jo-Inge Paalsrud  
Birgit Olafsen Paalsrud

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1925  
**BRA-i/BRA Total** 49/61 kvm  
**Tomtstr.:** 830.6 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 8, bnr. 87  
**Oppdragsnr.:** 1211250046

# Din nye bolig?

## Velkommen til Braskereidfoss og Vestsidvegen 1385!

Eiendommen som har bruksnavnet "Vestheim" er bebygd med en enebolig fra 1925 som i dag er benyttet som fritidsbolig, et uthus og en utedo. Koselig liten enebolig med yttervegger av laftet tømmer. Boligen ble ombygget og oppgradert i 2021 med bla. nytt gulv i flere rom, malte overflater og nytt kjøkken. Utenfor boligen er det en koselig veranda, solrik terrasse og noe plen.

Boligen har en fin beliggenhet i ytterkanten av et mindre boligfelt på Braskereidfoss i Våler kommune. Her bor du i rolige omgivelser i landlig skog- og landbruksområde som byr på flotte turmuligheter og oppkjørte skiløyper på vinterstid. Det er ca. 10 minutter med bil til Våler sentrum med bla. Kiwi, apotek, kaféer og blomsterbutikk, samt ca. 25 km til Elverum sentrum.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	35
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæringsskjema .....	64
Nabolagsprofil .....	69
Budskjema .....	77

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealer totalt**

BRA - i: 49 m<sup>2</sup>

BRA - e: 12 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 61 m<sup>2</sup>

### **Enebolig**

1. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Spisestue/kjøkken, stue, 2 soverom og bad.

### **Uthus**

1. etasje

BRA-e: 11 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Lagerrom.

### **Utedo**

1. etasje

BRA-e: 1 m<sup>2</sup>

Beskrivelse: Utedo.

### **Ikke målbare arealer**

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.

Enebolig:

Kjellerrom uten målverdig areal. Takhøyde: Ca. 1,74 meter. Ca. areal: 3m<sup>2</sup>.

TBA er ikke målt på grunn av snødekte arealer.

Uthus:

Deler med lav takhøyde uten målbart areal. Lagerrom uten målverdig areal. Ca. areal: 10m<sup>2</sup>.

Uthus med totalt gulvareal på ca. 21m<sup>2</sup>.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

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».

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 830,6m<sup>2</sup>. Ganske flat tomt. Opparbeidet med noe plen. Delvis naturtomt. Gruset innkjøring og parkering. Stor terrasse.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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**

Eiendommen har en fin beliggenhet i ytterkanten av et mindre boligfelt på Braskereidfoss i Våler kommune. Her bor du i rolige omgivelser med noe bebyggelse i landlig skog- og landbruksområde. Solrik beliggenhet med terrasse orientert mot vest.

Området byr på flotte turmuligheter i skog og mark. På vinterstid er det oppkjørte skiløyper kun ca. 34 meter fra eiendommen. Det er også kort avstand til Glomma med gode muligheter for bading og fiskeing.

Det er ca. 4 km til nærmeste barnehage som er Nordhagen barnehage. Det er barne- og ungdomsskole i Våler, ca. 8 km fra eiendommen. Kun ca. 3,3 km til Våler videregående skole.

Fra eiendommen er det ca. 2,7 km til Joker Braskereidfoss som også har post-i-butikk. Det er ca. 10 minutter med bil til Våler sentrum med bla. Kiwi-butikk, apotek og blomsterbutikk. Det er ca. 20 km til Flisa og ca. 25 km til Elverum sentrum som har et større utvalg av butikker, spisesteder og ulike tjenester.

Bussholdeplassen Braskereidfoss vest med linjene 796, 797 og 825 ligger kun ca. 2 minutters gange fra hjemmet.

## **Bygningssakkyndig**

Sørli Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

#### **Enebolig (benyttet som fritidsbolig) - Byggeår: 1925.**

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning. Del med krypkjeller: Byggegrupp uten etablert drenering. Ikke observert grunnmursplast. Overvannsrør for takrennedløp. Del med kjellerrom: Ikke observert grunnmursplast. Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig. Krypkjeller under deler av eldre del. Støpt ringmur rundt krypkjeller. Del med kjellerrom: Kjelleryttervegg av sparesteinsbetong. Overbygget tak er understøttet på naturstein. Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Påse att kondensvann fra varmepumpe ledes vekk fra boligen. Privat. Avløp føres ut i en kum. Ukjent alder.

Takflatene er tekket med profilerte metallplater. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Ny taktekkning og undertak ble lagt på eldste del i ca.2021. Utført av: firma. Tilbygget del: Taktekkning fra tilbygget år. Nytt undertak er lagt på eksisterende undertak. Helbeslått pipetopp. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Beslag i gradrenner. Isbordbeslag. Forkantbeslag.

Eldre del: Yttervegger av laftet tømmer. Synlige lafteknuter. Yttervegg er sist overflatebehandlet i 2021. Del med stående panel. Det er utført tidligere reparasjon av laftet tømmer under vindu. Se bilde. Tilbygget del: Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med liggende panel.

Eldre del: Saltakkonstruksjon. Lukket og kledd takkonstruksjon. Sperretakkonstruksjon. Del med hems over soverom i eldre del. Ikke montert loftsluke, loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Tilbygget del: Pulttakkonstruksjon. Lukket og kledd takkonstruksjon. Lufting ved raft. Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1982. Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2008. Trevinduer med koblet glass. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Malt ytterdør. Veranda ved inngang. Fundamentert på naturstein. Utført med terrassebord og rekkverk av treverk. Terrasseplattning ved fritidsboligen. Tretrapp ved inngang.

#### **Uthus - Ukjent byggeår.**

Innvendig: Gruset gulv. Oppført i trekonstruksjoner. Uisolert. Tretakkonstruksjoner. Undertak med sponfliser. Delvis understøttet med trestolper.

Utvendig: Fundamentert på lettklinkerblokker. Yttervegg kledd med stående panel og bakhon. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Del med takrenner og nedløp. Plassbygget ytterdør.

Avvik: Stående vann i gulv i uthus. Mangler takrenner og nedløp. Rust på takplatene. Taket er ikke tett, påvist råteskade i undertak. Muggsopp i himling. Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader.

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

#### **Utedo - Ukjent byggeår.**

Gulvflater med tregulv. Overflater med panel. Yttervegg kledd med stående panel. Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med glassplate. Plassbygget ytterdør.

Avvik: Panel er ført langt ned mot terreng, fare for fuktoppstrekk. Sprekker i glassplate. Utettheter i tak. Eldre utedo generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader.

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

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 26.02.2025, utført av Erik Sørlie.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Konstruksjonene har skjevheter. Det er påvist fuktmerker i eldre undertak av sponfliser. Antatt etter tidligere fuktproblematikk før nytt undertak ble lagt.

- \* Utvendig > Vinduer: Det er påvist andre avvik: Vindu på soverom i eldre del har behov for justering.
- \* Utvendig > Dører: Det er påvist andre avvik: Behov for justering av ytterdør.
- \* Innvendig > Overflater - 2: Det er påvist andre avvik: Det er påvist skjevheter i himlinger.
- \* Innvendig > Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- \* Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Steder med saltutslag på kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Når vannet fordampes blir det krystalliserte saltet liggende igjen på overflaten av murverket eller betongen. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fuktvariasjoner.
- \* Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist andre avvik: Det er påvist skjevhet i åpning i mellom eldre del/tilbygget del.
- \* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
- \* Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- \* Tomteforhold > Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

- \* Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- \* Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist andre avvik: Det er påvist råteskade i nederste laftestokk på fasade mot nord. Noe skjevheter i yttervegger. Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.
- \* Utvendig > Veggkonstruksjon - 2: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Gjenstående arbeider: Omramming til vinduer.
- \* Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2: Det er påvist andre avvik: Det er påvist råteskade nederst i tresøyle ved inngang.
- \* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist andre avvik: Skjevheter i rekkverk. Påvist råteskade i panel.
- \* Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- \* Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Sprekk i flis ved vindu. Innerdør i våtsonen og bjelker i våtsonen.
- \* Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

\* Kjøkken > 1.etasje > Spisestue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

\* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

\* Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

\* Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

\* Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

\* Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik: Målt høydeforskjell på ca. 4,5 cm på kjøkken. Målt høydeforskjell på ca. 3 cm i stue. Målt høydeforskjell på ca. 2 cm på ett soverom. Det er påvist råteskade i treverk i himling over kjellerrom. Treverket har tørket ut. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert fuktighet. Skadet papp til isolasjon.

\* Innvendig > Kryp kjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i kryp kjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Sandbakken er kun delvis tildekket med fuktsperre. Observert rester av bygningsavfall i kryp kjeller. Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg. Trematerialer bør fjernes. Det er påvist muggsopp på papp i himling.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

#### **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:

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Installert jordspyd til grunnvann, vannpumpe m.m Ble gjort av firma, men mangler dokumentasjon på dette.

Arbeid utført av: Ukjent.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tak er nytt på gammel del av boligen. Se takst.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skjeve gulv generelt.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har vært fanget mus på vintertid før tetting.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt El-anlegg i hele boligen.

Arbeid utført av: Solør Elektro.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: 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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mye egeninnsats på påbygg i form av vegger, gulv tak m.m og kjøkken er gjort på egeninnsats.

## **Innhold**

Eiendommen "Vestheim" er bebygd med en enebolig fra 1925 som i dag er benyttet som fritidsbolig.

Boligen inneholder:

1. etasje: Spisestue/kjøkken, stue, 2 soverom og badrom.

Kjellerrom uten målbart areal (ca. areal: 3m<sup>2</sup>).

Eiendommen er også bebygd med et uthus med gulvareal på ca. 21m<sup>2</sup> (deler uten målbart areal), en utedo og et uthus i dårlig forfatning.

Det ene uthuset er kondemnabelt og ikke videre beskrevet eller oppmålt.

### **Standard**

Enebolig (benyttet som fritidsbolig) - Byggeår: 1925.

Ombygget med stue og soverom mot øst. Ukjent byggeår. Isolert og innredet i ca. 2021. Standard fra byggeårene, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter. Vedlikehold er greit ivaretatt.

Uthus - Ukjent byggeår.

Tilbygg med del av lagerrom mot nord. Ukjent byggeår. Bygget har gjennomgående lav standard. Generelt med preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Utedo - Ukjent byggeår.

Eldre utedo generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitringer og skader. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

For øvrig 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.

### **Parkering**

Biloppstillingsplasser på gårdsplass.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

### **Diverse**

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 31.07.1986, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år, og kontroll kunne ha vært forventet i 2006.

Iht. opplysninger fra Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS er det ikke foretatt feiing/tilsyn av piper/ildsteder. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert nyere luft-til-luft varmepumpe i stuen. Vedfyring med eldre komfyrovn i kjøkken/spisestue. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme på badetrom.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 975 000

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 3 204,- for 2025.

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

- \* Hytterrenovasjon: Kr. 2 244,-
- \* Tilsyn/kontroll/feiing fritidsbolig: Kr. 235,-
- \* Eiendomsskatt: Kr. 725,-

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 boligen i dag er benyttet som fritidsbolig og har derav reduserte priser for renovasjon og feiing/tilsyn. Det må påregnes høyere kostnader ved helårsbruk som enebolig. Avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

**Formuesverdi primær**

Kr 229 920,- per 31.12.2023.

**Formuesverdi sekundær**

Kr 919 679,- per 31.12.2023.

**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 8, bruksnummer 87 i Våler (Innlandet) kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

**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 inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. 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 fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Boligen har privat vann fra borehull på egen tomt, etablert i ca. 2021. Vannpumpe og trykktank i kjellerrom. Privat avløp føres ut i en kum (ukjent alder).

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av eldre reguleringsplan for "Nordaberget" fra 1987. Reguleringsformål for eiendommen er boliger (592m<sup>2</sup>), kjørevei (91m<sup>2</sup>), jord- og skogbruk (6m<sup>2</sup>) og felles avkjørsel (141m<sup>2</sup>).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Våler kommune (Innlandet) fra 2007, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligområde (816m<sup>2</sup>) og nåværende LNF-område (15m<sup>2</sup>). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNF-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Det gjøres oppmerksom på at uthus ved innkjøring er plassert over tomtegrensen mot vest.

### **Adgang til utleie**

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut 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**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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. 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.

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**

975 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

24 370 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)



15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

25 720 (Omkostninger totalt)  
41 620 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
44 420 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 000 720 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 016 620 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 019 420 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. 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 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 20.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger (kr 11.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

#### **Oppdragsansvarlig**

Line M Strøm  
Eiendomsmegler  
line.strom@aktiv.no  
Tlf: 970 94 147

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15  
2408 Elverum  
Tlf: 624 31 420

#### **Salgsoppgavedato**

12.03.2025



Eiendommen som har bruksnavnet "Vestheim" er bebygd med en enebolig fra 1925 som i dag er benyttet som fritidsbolig, et uthus og en utedo.



Eiendommen har en fin beliggenhet i ytterkanten av et mindre boligfelt på Braskereidfoss i Våler kommune. Her bor du i rolige omgivelser med noe bebyggelse i landlig skog- og landbruksområde. Solrik beliggenhet med terrasse mot vest.



Koselig liten enebolig med yttervegger av laftet tømmer som ble sist overflatebehandlet i 2021. Ny takteking og undertak ble lagt på eldste del i ca. 2021.



Du ønskes velkommen inn via et sjarmerende overbygget inngangsparti.



Overbygget inngangsparti med en koselig veranda med sittebenk. Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold.



Boligen ble ombygget og oppgradert i 2021 med bla. nytt gulv i flere rom, malte overflater og nytt kjøkken.



Lyst og hyggelig oppholdsrom innredet som spisestue og åpen kjøkkenløsning. God standard med entavs laminat fra 2021 på gulv og overflater malt i 2021.



Som et fint midtpunkt i rommet har du en sjarmerende eldre komfyrovn med steinfliser under.





Pen kjøkkeninnredning fra Ikea som var ny i 2021. Innredningen har lyse fronter, laminert benkeplate med nedfelt rund oppvaskkum og flott historiske fliser i benkeryggen.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrert stekeovn, nedfelt platetopp og kjøkkenventilator. Boligen har innlagt vann fra borehull, etablert i ca. 2021. Vannpumpe og trykktank i kjellerrom.



Rommet har fint gjennomgående lysinnslipp og god plass til et spisebord.





Videre kommer du inn til en lys og fin stue. Stuen har god standard fra 2021 med enstavs laminat fra 2021, panelplater på veggene malt i en fin lys farge og skjult elektrisk anlegg.



Montert nyere luft-til-luft varmepumpe som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Fra stuen har du adgang til soverom 1 som er et lyst og innbydende rom. I likhet med stuen har soverommet vinduer mot to ulike himmelretninger som sørger for flott naturlig lysinnslipp.



Soverommet er i dag innredet med en dobbeltseng og en køyeseng. God standard fra 2021 med enstavs laminat på gulv og panelplater på veggene malt i en fin varm farge.



Soverom 2 har adkomst fra kjøkkenet, og er et lyst rom med masse sjarm!



Soverommet har malte originale tregulv og overflater med lysmalt murpuss kombinert med glatte overflater malt i en innbydende farge. I himlingen er det synlige takbjelker og innfelt downlight.



Soverommet er i dag innredet med en dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er også en praktisk nisje med oppbevaringsplass.



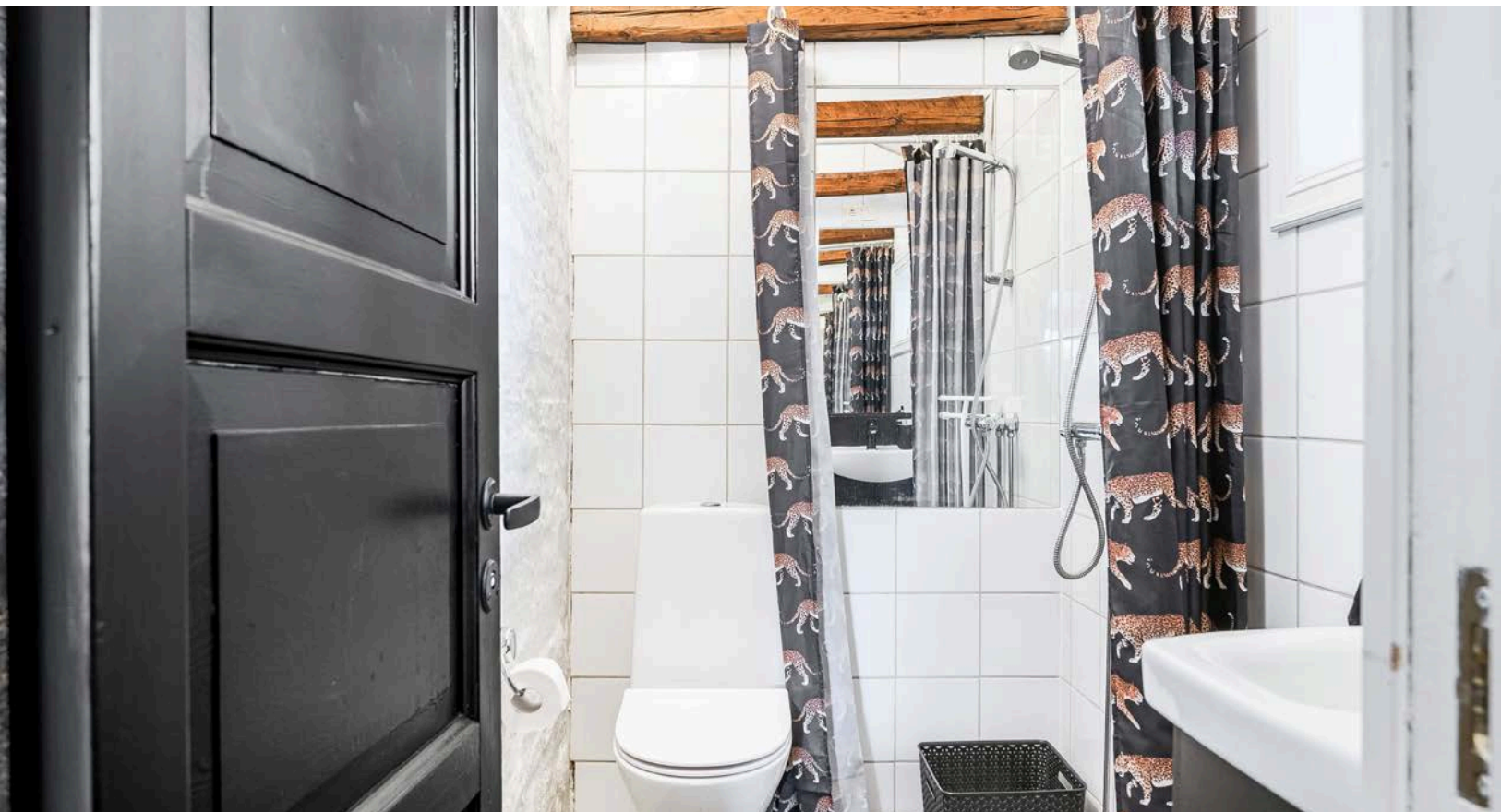
Soverommet har i tillegg en praktisk hems med lagringsmuligheter.



Baderomsinnredning med sorte fronter og ovenpåliggende servant med sort armatur.



Baderommet er også utstyrt med dusjhjørne med forheng og gulvstående toalett.



Lyst baderom med flislagt gulv med gulvvarme, overflater med fliser og lysmalt murpus og synlige takbjelker.



I tilknytning til inngangen har du plass til sko og yttertøy i praktisk nisje med gardin foran.





Ganske flat tomt opparbeidet med noe plen og delvis naturtomt. Gruset innkjøring og parkering.



Utenfor boligen er det en åpen og solrik terrasse med god plass til sittegrupper. Det er montert markise, utebelysning og stikkontakt.



Området byr på flotte turmuligheter i skog og mark. På vinterstid er det oppkjørte skiløyper kun ca. 34 meter fra eiendommen. Det er også kort avstand til Glomma med gode muligheter for bading og fiskeing.



Fra eiendommen er det ca. 2,7 km til Joker Braskereidfoss som også har post-i-butikk. Det er ca. 10 minutter med bil til Våler sentrum med bla. Kiwi-butikk, apotek og blomsterbutikk. Ca. 25 km til Elverum sentrum med de fleste byfasiliteter.

# Plantegning







Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Vestsidevegen 1385, 2435 BRASKEREIDFOSS  
 VÅLER kommune  
 # gnr. 8, bnr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 49 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 05.03.2025

Oppdragsnr.: 14566-1783

Referansenummer: CG1581

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørlie

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

### Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig - Byggeår: 1925

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med profilerte metallplater.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Ny taktekkning og undertak ble lagt på eldste del i ca.2021. Utført av:  
firma.  
Tilbygget del: Taktekkning fra tilbygget år.  
Nytt undertak er lagt på eksisterende undertak.

Helbeslått pipetopp.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Beslag i gradrenner.  
Isbordbeslag.  
Forkantbeslag.

Eldre del: Yttervegger av laftet tømmer. Synlige lafteknuter.  
Yttervegg er sist overflatebehandlet i 2021.  
Del med stående panel.  
Det er utført tidligere reparasjon av laftet tømmer under vindu. Se  
bilde.  
Tilbygget del: Boligytttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med liggende panel.

Eldre del:  
Saltakkonstruksjon.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Sperretakonstruksjon.  
Del med hems over soverom i eldre del.  
Ikke montert loftsluke, loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.  
Tilbygget del:  
Pulttakkonstruksjon.  
Lukket og kledd takkonstruksjon.  
Lufting ved raft.  
Overbygget takkonstruksjon over inngang.  
Understøttet med tresøyler.

Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1982.  
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2008.  
Trevinduer med koblet glass.  
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være  
vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og  
lysforhold.

Malt ytterdør.

Veranda ved inngang.  
Fundamentert på naturstein.  
Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.  
Terrasseplattning ved fritidsboligen.  
Tretrapp ved inngang.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med malt tregulv og laminatgulv.  
Lagt nytt laminatgulv i stue/spisestue. Utført i 2021 av egeninnsats.  
Overflater med malt panel, malt murpuss, malte plater og malte  
MDF-veggplater.

Malt overflater. Utført i 2021 av egeninnsats.  
Himlinger med malt panel og malt MDF-takpanel. Innfelt downlight.

Eldre del:  
Sandgulv i kjellerrom.  
Trebjelkelag i etasjeskiller, etterisolert med mineralull i eldre del.  
Tilbygget del:  
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.  
Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller  
muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må  
påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.  
Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med  
moderat til lav radonaktivitet.  
Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt teglpipe.  
Eldre komfyrrovn i stue/kjøkken.  
Gnistsikring utført med steinfliser under ildsted.

Sandgulv.  
Kjelleryttervegg av sparesteinsbetong.  
Krypkjeller under deler av eldre del.  
Støpt ringmur rundt krypkjeller.  
Krypkjeller er besiktiget fra kjellerrom, begrenset besiktigelse  
muligheter på grunn av lav høyde mellom bjelkelag/terreng.  
Krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en  
konstruksjon med hyppig skadefrekvens.  
Blindkjeller med ringmur under tilbygget del:  
Boligens blindkjeller er ikke under undersøkt og gitt TGIU da denne  
ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om  
fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent  
risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten  
destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum å etablere  
lufting og inspeksjonsluke.

Laminerte innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje antatt modernisert siste 15 år. Ukjent alder. Utført av:  
ukjent.  
Ingen dokumentasjon.  
Overflater med fliser og malt murpuss.  
Himling med malt panel.  
Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.  
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og  
gulv kan redusere overflatenes levetid.  
Plastsluk.  
Synlig membran i sluk.  
Bad med servant, toalett, ettgrep blandebatteri, vegghengt dusj og  
forheng.  
Ventilasjon igjennom veggventil.  
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegger i våtsonen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning fra 2021. Utført av: egeninnsats.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap,  
ettgrep blandebatteri, glatte fronter, rustfri kum, speil fronter og

# Beskrivelse av eiendommen

fliser i benkerygg.  
Integrert koketopp og stekeovn.  
Montert komfyrvakt over koketopp.  
Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran montert i kjellerrom.  
Vannledninger av kobber. Del med pex rør under kjøkkenbenk.  
Avløpsrør av støpejern -og/eller PVC (plastrør).  
Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og  
suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmekabler i badromsgulv.  
Nyere varmepumpe.

Varmtvannsbereider plassert i kjellerrom.  
Fast tilkoblet.  
Vannpumpe og trykktank i kjellerrom.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i stue.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.  
Arbeidsbeskrivelse:  
Arb. beskrivelse: Nytt inntaksskap og skap inne.  
Installasjon i 1.etg.  
VVB og jording.  
Fremlagt samsvarserklæring.

Montert røykvarsler.  
Eldre brannslukningsapparat.  
Eier opplyser: Blir kjøpt nytt brannslukningsapparat før salg.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.  
Del med krypkjeller:  
Byggegrupp uten etablert drenering.  
Ikke observert grunnmursplast.  
Overvannsrør for takrennedløp.  
Del med kjellerrom:  
Ikke observert grunnmursplast.  
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og  
ikke tilgjengelig.

Krypkjeller under deler av eldre del.  
Støpt ringmur rundt krypkjeller.  
Del med kjellerrom:  
Kjelleryttervegg av sparesteinsbetong.  
Overbygget tak er understøttet på naturstein.

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur.  
Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.  
Påse att kondensvann fra varmepumpe ledes vekk fra boligen.  
Privat. Avløp føres ut i en kum. Ukjent alder.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

## Uthus

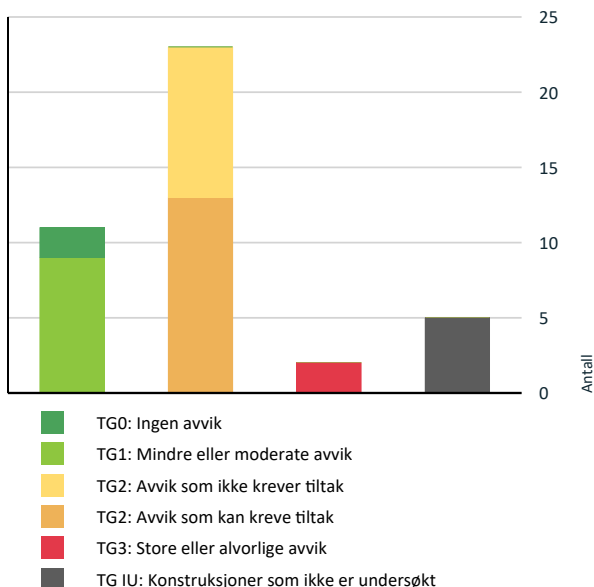
- Det foreligger ikke tegninger

## Utedo

- Det foreligger ikke tegninger

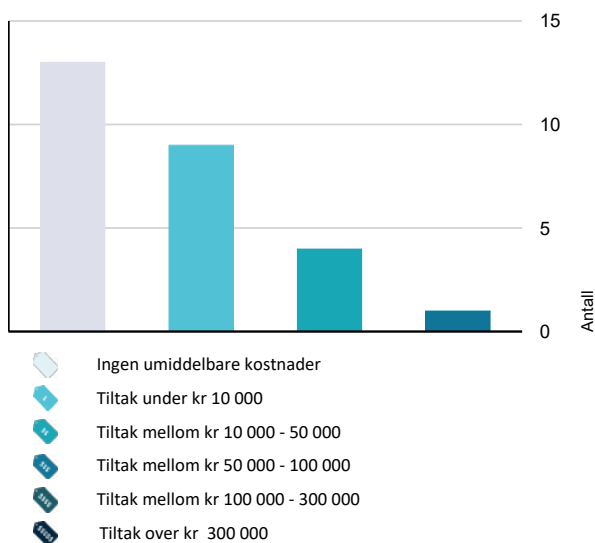
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hytta med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårenes tradisjoner, normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Hytta er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun fritidsboligen. Uthus og utedo er kun enkelt beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller - 2 [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.etasje > Spisestue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2 [Gå til side](#)

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

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

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1925

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Fritidsbolig for helårsbruk.

**Standard**  
Standard fra byggeårene, med enkelte fornyelser av enkelte overflater og komponenter.  
Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

**Vedlikehold**  
Greit ivaretatt.

### Tilbygg / modernisering

Ombygget	Med stue og soverom mot øst. Ukjent byggeår. Isolert og innredet i ca.2021. Utført av: egeinnsats.
----------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takflatene er tekket med profilerte metallplater.  
Taket er besiktiget fra bakkeplan.  
Ny taktekking og undertak ble lagt på eldste del i ca.2021. Utført av: firma.  
Tilbygget del: Taktekking fra tilbygget år.  
Nytt undertak er lagt på eksisterende undertak.

### Nedløp og beslag

Helbeslått pipetopp.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Beslag i gradrenner.  
Isbordbeslag.  
Forkantbeslag.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigerinn for feier må monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Eldre del: Yttervegger av laftet tømmer. Synlige lafteknuter.  
Yttervegg er sist overflatebehandlet i 2021.  
Del med stående panel.  
Det er utført tidligere reparasjon av laftet tømmer under vindu. Se bilde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Det er påvist råteskade i nederste lafestokk på fasade mot nord.  
Noe skjevheter i yttervegger.  
Panel er ført helt ned mot vannbrett, fare for fuktopptrekk og forvittringer.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Tilbygget del: Boligytervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.  
Yttervegg kledd med liggende panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.  
Gjenstående arbeider: Omramming til vinduer.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Eldre del:

- Saltakkonstruksjon.
- Lukket og kledd takkonstruksjon.
- Sperretakkonstruksjon.
- Del med hems over soverom i eldre del.
- Ikke montert loftsluke, loft/takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

#### Tilbygget del:

- Pulttakkonstruksjon.
- Lukket og kledd takkonstruksjon.
- Lufting ved raft.

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist fuktmerker i eldre undertak av sponfliser. Antatt etter tidligere fuktproblematikk før nytt undertak ble lagt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

- Overbygget takkonstruksjon over inngang.
- Understøttet med tresøyler.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskade nederst i tresøyle ved inngang.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 2 Vinduer

- Vinduer med 3 lags isolerglass fra 1982.
- Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2008.
- Trevinduer med koblet glass.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu på soverom i eldre del har behov for justering.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justere vindu.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Dører

Malt ytterdør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for justering av ytterdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Veranda ved inngang.
- Fundamentert på naturstein.
- Utført med terrassebord og rekkverk av treverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i rekkverk. Påvist råteskade i panel.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasseplattning ved fritidsboligen.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp ved inngang.

## INNSENDIG

## ! TG 1 Overflater

Gulvflater med malt tregulv og laminatgulv.  
Lagt nytt laminatgulv i stue/spisestue. Utført i 2021 av egeninnsats.

## ! TG 2 Overflater - 2

Overflater med malt panel, malt murpuss, malte plater og malte MDF-veggplater.

Malt overflater. Utført i 2021 av egeninnsats.

Himlinger med malt panel og malt MDF-takpanel. Innfelt downlight.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist skjevheter i himlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Eldre del:

Sandgulv i kjellerrom.

Trebjelkelag i etasjeskiller, etterisolert med mineralull i eldre del.

Tilbygget del:

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist andre avvik:

Målt høydeforskjell på ca. 4,5 cm på kjøkken.

Målt høydeforskjell på ca. 3 cm i stue.

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm på ett soverom.

Det er påvist råteskade i treverk i himling over kjellerrom. Treverket har tørket ut. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert fuktighet.

Skadet papp til isolasjon.

### Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Må påregne utskifting av råteskadet treverk.

Kostnadsestimat er satt under krypkjeller.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

### Vurdering av avvik:

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

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Murt teglpipe.

Eldre komfyravn i stue/kj6kken.

Gnistsikring utf6rt med steinfliser under ildsted.

## Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert p6 pipe.

## Konsekvens/tiltak

- St6rre avstand til brennbart materiale m6 lages.
- Tidspunkt for piperehabilitering n6rmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet m6 sees i sammenheng med 'Drenering'*

Sandgulv.

Kjelleryttervegg av sparesteinsbetong.

## Vurdering av avvik:

- Det er p6vist indikasjoner p6 noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Steder med saltutslag p6 kjelleryttervegger, etter fuktgjennomgang i veggene.

Saltutslag dannes n6r fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. N6r vannet fordamper blir det krystalliserte saltet liggende igjen p6 overflaten av murverket eller betongen.

Det er foretatt fuktst6k med fuktindikator i kjeller. Ved bruk av fuktindikator ble det m6lt fuktvariasjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Det p6viste fuktniv6 gir grunn til 6 overv6ke konstruksjonen jevnlig for 6 se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for 6 unng6 fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 3 Kryp kjeller

Kryp kjeller under deler av eldre del.

St6pt ringmur rundt kryptjeller.

Kryptjeller er besiktiget fra kjellerravn, begrenset besiktigelse muligheter p6 grunn av lav h6yde mellom bjelkelag/terreng.

Kryptjellere er p6 generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryptjeller.
- Det er p6vist skader p6 konstruksjoner i kryptjeller som er for6rsaket av r6te eller sopp.

Sandbakken er kun delvis tildekket med fuktsperre.

Observert rester av bygningsavfall i kryptjeller. Trematerialer gir grobunn for sopp og mugg. Trematerialer b6r fjernes.

Det er p6vist muggsopp p6 papp i himling.

## Konsekvens/tiltak

- Gjennomf6re ytterligere unders6kkelser og foreta utbedring av skade.

Skifte papp med muggsopp.

Etablere bedre ventilasjon.

Tildekke sandbakken med fuktsperre.

Skifte r6teskadet treverk og foreta ytterligere unders6kkelser av bjelkelag.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TGIU Kryp kjeller - 2

Blindkjeller med ringmur under tilbygget del:

Boligens blindkjeller er ikke under unders6kt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, r6te og mugg ettersom kryptjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig 6 unders6ke uten destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum 6 etablere lufting og inspeksjonsl6ke.

## Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Innvendige dører

Laminerte innerdører.

#### Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist skjevhet i åpning i mellom eldre del/tilbygget del.

#### Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad antatt modernisert siste 15 år. Ukjent alder. Utført av: ukjent.  
Ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med fliser og malt murpuss.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad. Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.  
Himling med malt panel.

#### Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Sprekk i flis ved vindu.

Innerdør i våtsonen og bjelker i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skiftet flis.

Innerdør og bjelker må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegger og gulv kan redusere overflatenes levetid.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Synlig membran i sluk.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett, ettgreps blandedbatteri, vegghengt dusj og forheng.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon igjennom veggventil.

#### Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av yttervegger i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

IKEA innredning fra 2021. Utført av: egeninnsats.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, ettgreps blandebeholder, glatte fronter, rustfri kum, speil fronter og fliser i benkerygg.  
Integrert koketopp og stekeovn.  
Montert komfyrvakt over koketopp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasjestopper bør monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Stoppekran montert i kjellerrom.  
Vannledninger av kobber. Del med pex rør under kjøkkenbenk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern -og/eller PVC (plastrør).

### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp i hovedsak med varmepumpe luft- luft og suppleres med vedfyring og elvarme.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Nyere varmepumpe.



### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i kjellerrom.  
Fast tilkoblet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 1U Andre installasjoner

Vannpumpe og trykktank i kjellerrom.

# Tilstandsrapport



## ⓘ TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i stue.  
Kursene er merket.  
Åpent ledningsnett.

Arbeidsbeskrivelse:

Arb. beskrivelse: Nytt inntaksskap og skap inne.

Installasjon i 1.etg.

VVB og jording.

Fremlagt samsvarserklæring.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2021 Nytt el.anlegg i 2021.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

Arbeidsbeskrivelse:

Arb. beskrivelse: Nytt inntaksskap og skap inne.

### Installasjon i 1.etg.

#### VVB og jording.

#### Fremlagt samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Montert røykvarsler.

Eldre brannslukningsapparat.

Eier opplyser: Blir kjøpt nytt brannslukningsapparat før salg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn antatt med elve- og bekkeavsetning.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Del med krypkjeller:  
Byggegrupp uten etablert drenering.  
Ikke observert grunnmursplast.  
Overvannsrør for takrennedløp.



### Fuktsikring og drenering - 2

Del med kjellerrom:  
Ikke observert grunnmursplast.  
Drenering og fuktsikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Grunnmur og fundamenter

Krypkjeller under deler av eldre del.  
Støpt ringmur rundt krypkjeller.

Del med kjellerrom:  
Kjelleryttervegg av sparesteinsbetong.

Overbygget tak er understøttet på naturstein.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrenghold

Ganske flatt terreng inn til boligen, bør være noe fall fra grunnmur. Anbefalt fall er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Påse att kondensvann fra varmepumpe ledes vekk fra boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Septiktank

Privat. Avløp føres ut i en kum. Ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygninger på eiendommen

### Uthus

**Anvendelse**

Lager.

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

**Standard**

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Generelt med preg av skader, aldersforvitring og manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**

Innvendig:

Gruset gulv.

Oppført i trekonstruksjoner. Uisolert.

Tretakkonstruksjoner. Undertak med sponfliser.

Delvis understøttet med trestolper.

Utvendig:

Fundamentert på lettklinkerblokker.

Yttervegg kledd med stående panel og bakhon.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Del med takrenner og nedløp.

Plassbygget ytterdør.

Avvik:

Stående vann i gulv i uthus.

Mangler takrenner og nedløp.

Rust på takplatene.

Taket er ikke tett, påvist råteskade i undertak. Muggsopp i himling.

Eldre uthus, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader.

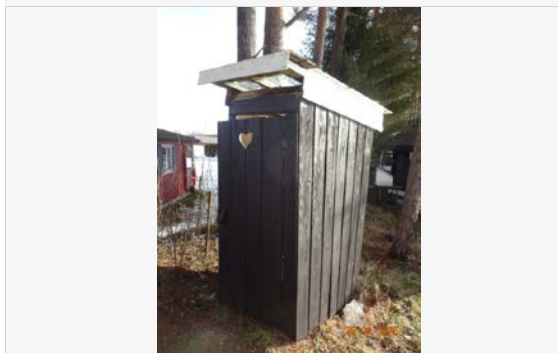
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

**Tilbygg / modernisering**

Tilbygg

Med del av lagerrom mot nord. Ukjent byggeår.

## Utedo



### Anvendelse

Utedo

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Standard fra byggeåret.

### Vedlikehold

Eldre utedo generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Gulvflater med tregulv.

Overflater med panel.

Yttervegg kledd med stående panel.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med glassplate.

Plassbygget ytterdør.

#### Avvik:

Panel er ført langt ned mot terreng, fare for fuktoppstrekk.

Sprekker i glassplate. Utettheter i tak.

Eldre utedo generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

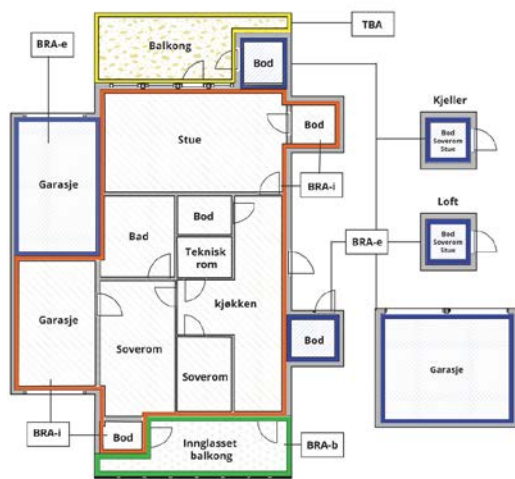
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						3	3
1.etasje	49			49			49
<b>SUM</b>	<b>49</b>					<b>3</b>	<b>52</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
1.etasje	Spisestue/kjøkken, Soverom, Bad, Stue, Soverom 2		

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Kjellerrom uten måleverdig areal. Ca. areal: 3m<sup>2</sup>. Takhøyde: Ca. 1,74 meter.  
TBA er ikke målt på grunn av snødekte arealer.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
Kommentar:

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar:

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		11		11		10	21
<b>SUM</b>		<b>11</b>				<b>10</b>	<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>						

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.  
 Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal.  
 Lagerrom uten målverdig areal. Ca. areal: 10m<sup>2</sup>

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
 Kommentar:

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

##### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

#### Utedo

##### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		1		1	
<b>SUM</b>		<b>1</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>1</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	49	0
Uthus	0	11
Utedo	0	1

### Kommentar

Fritidsbolig

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Kjellerrom uten målverdig areal. Ca. areal: 3m<sup>2</sup>  
Takhøyde: Ca. 1,74 meter.

Uthus

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.  
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal.  
Lagerrom uten målverdig areal. Ca. areal: 10m<sup>2</sup>

Utedo

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Erik Sørli	Takstingeniør
	Jo-Inge Paalsrud	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER	8	87		0	830.6 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Vestsidevegen 1385

### Hjemmelshaver

1/2 Hjemmelshaver: Birgit Olafsen Paalsrud

1/2 Hjemmelshaver: Jo-Inge Paalsrud

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Braskereidfoss i Våler kommune.

Mindre boligfelt med eneboliger.

Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.

Landlig beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot vest.

Våler sentrum ca. 9 km

### Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

### Tilknytning vann

Privat. Vann fra borehull på egen tomt, etablert i ca.2021

### Tilknytning avløp

Privat. Avløp føres ut i en kum. Ukjent alder.

### Regulering

Eiendommen ligger i ett regulert område.

### Om tomten

Ganske flat tomt.

Opparbeidet med noe plen. Delvis naturtomt.

Gruset innkjøring og parkering.

Tomten var dekket med snø under befarig.

### Tinglyste/andre forhold

Ett uthus i dårlig forfatning. Kondemnabelt. Ikke videre beskrevet eller oppmålt.

Uthus ved innkjøring er plassert over tomtegrensen mot vest.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2020

## Forsikring

### Selskap

Gjensidige forsikring

### Kommentar

Forsikringspolise ikke fremlagt.

### Avtalenr

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CG1581>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211250046	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Birgit Olafsen Paalsrud	Jo-Inge Paalsrud
<b>Gateadresse</b>	
Vestsidevegen 1385	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	78226383

Document reference: 1211250046

## 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: BOP, JP

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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 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  
Beskrivelse
- 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
- 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

## Tilleggs kommentar

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: 1211250046

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birgit Olafsen Paalsrud	ac586fd6ccda141b0872edb 5f68369af48c8630a	10.03.2025 15:02:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jo Inge Paalsrud	ffb0104066ba63454780a8a ba56fb9bc761bcad0	10.03.2025 15:03:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250046

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# Nabolagsprofil

Vestsidevegen 1385

## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 29 min	🚗
🚆 Elverum stasjon Linje R60	24 min	🚗 26.1 km
🚗 Braskereidfoss vest Linje 796, 797, 825	2 min	🚶 0.2 km

## Avstand til byer

Elverum	25 min	🚗
Hamar	53 min	🚗
Oslo	2 t 4 min	🚗

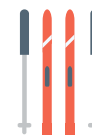
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Joker Braskereidfoss	5 min	🚗
🚗 NAF Trafikksenter, Vålerbanen	9 min	🚗

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 34 m
- 179 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

- Budor Skianlegg
- Kjøretid: 51 min
- Skitrek i anlegget: 2



## Aktiviteter

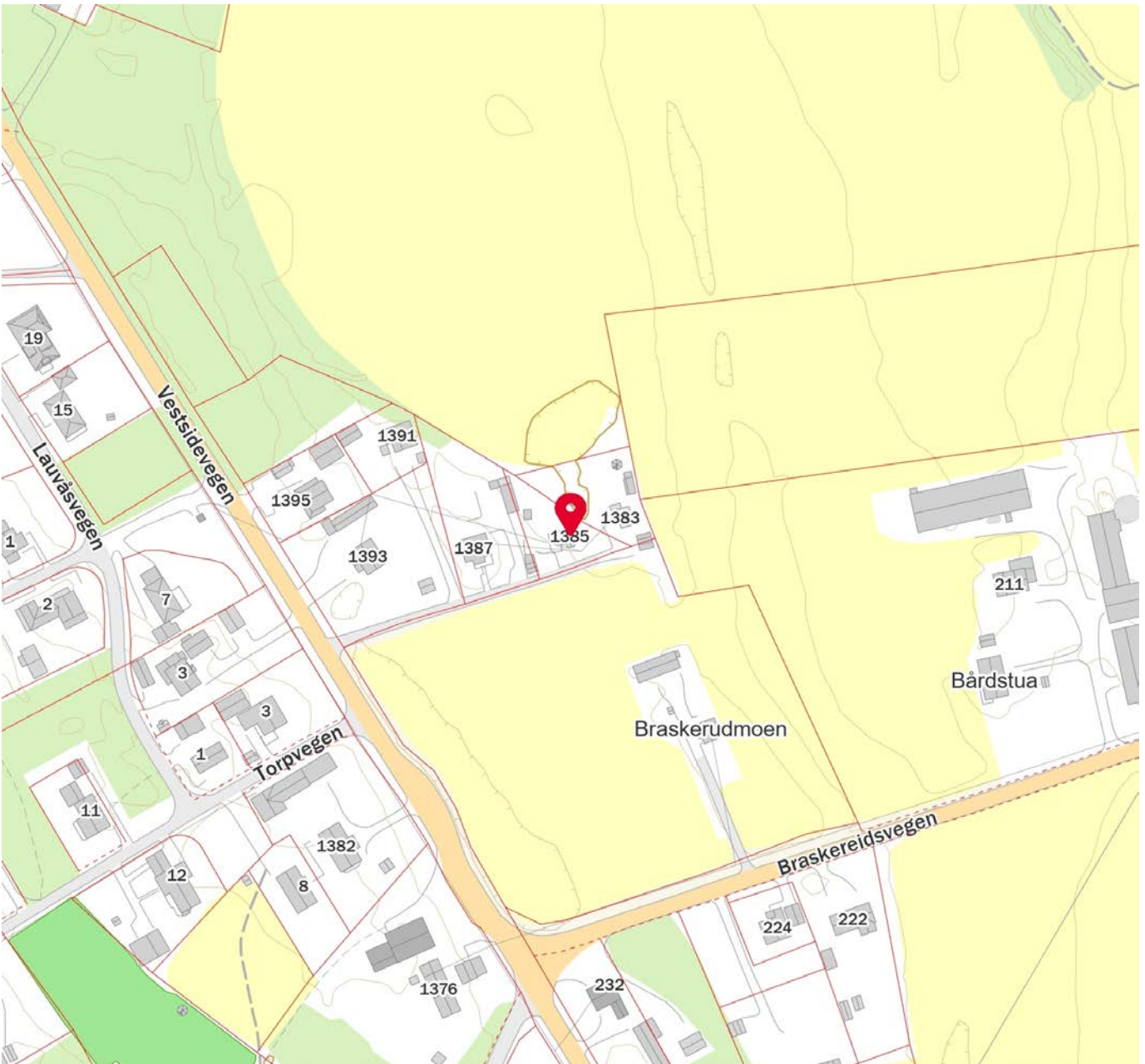
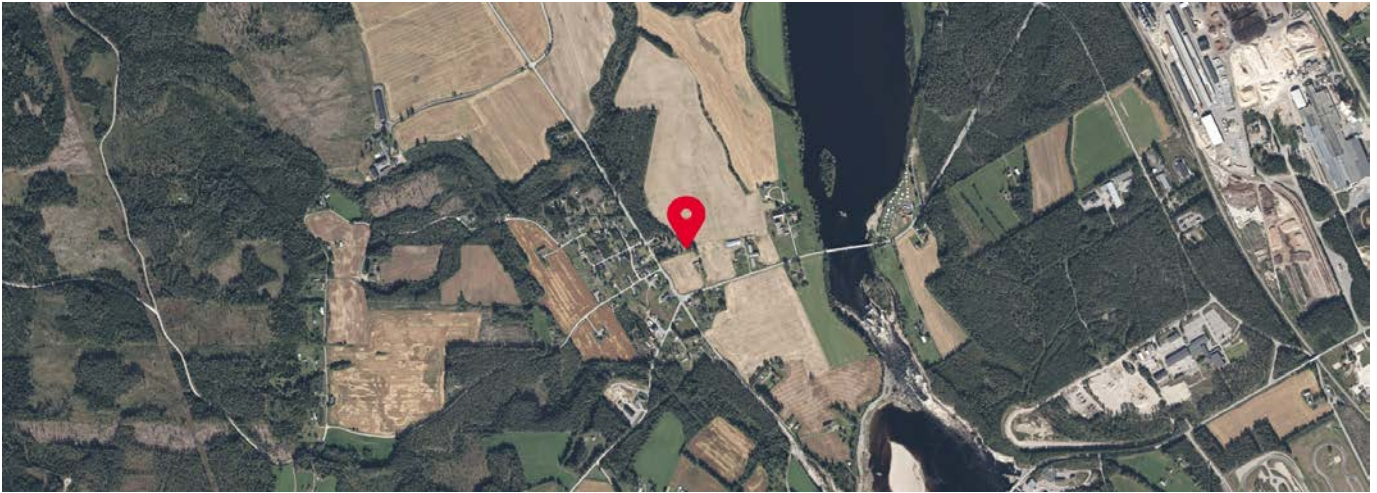
Gjesåsen klatrepark	17 min	🚗
Holtet Gård & Hestesenter	18 min	🚗
Elverum Golfklubb	23 min	🚗
Elverum Ridesenter	25 min	🚗
Bowling1 Elverum	26 min	🚗

## Sport

🏀 Vålerbanen Ballspill	4 min	🚗 3.2 km
🏀 Vålerhallen Aktivitetshall, ballspill	4 min	🚗 3.3 km
🏊 Solør Treningssenter	12 min	🚗
🏊 Victus Treningssenter	18 min	🚗

## Dagligvare

Joker Braskereidfoss Post i butikk, PostNord	4 min	🚗 2.7 km
Kiwi Våler	10 min	🚗



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.



# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** Vestsiddevegen 1385  
2435 BRASKEREIDFOSS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Line M Strøm**Oppdragsnummer:****Telefon:** 970 94 147  
**E-post:** line.strom@aktiv.no

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