

A photograph of a dining room. In the foreground, a dark wooden table is set with plates, glasses, and woven placemats. A centerpiece features a vase of orange and red roses and a tall white candle in a brass holder. A crystal chandelier hangs above the table. In the background, a wooden bookshelf is visible. The overall atmosphere is warm and elegant.

aktiv.

Smedvegen 43, 2260 KIRKENÆR

KIRKENÆR



Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder

Marielle Skoglund Skybakmoen

Mobil 954 34 787

E-post Marielle.Skybakmoen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Solør

Kaffegata 9, 2270 Flisa. TLF. 954 34 787

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 550 000,-
Omkostn.: Kr 65 140,-
Total ink omk.: Kr 2 615 140,-
Selger: Jona Lovisa Jonsdottir

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1925
BRA-i/BRA Total 218/340 kvm
Tomtstr.: 1 366 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 49
Oppdragsnr.: 1212260029

Ditt nye hjem?

Velkommen til Smedvegen 43 som er en sjarmerende eiendom på Kirkenær med hus og uthus/garasje. Fint hjørnetomt som er opparbeidet med hage, beplanting og fine uteplasser som store og små vil få gleden av. Huset er bygd i 1925 og tilbygd med entré i 1999, har en fin standard med en kombinasjon av gammelt og nytt, som hallen/trapperommet. Dette er et hus du kan flytte rett inn i med god plass til familien, med gangavstand til barnehage, skoler og det du ellers trenger i hverdagen.

Merk deg dette:

- Sjarmerende familiebolig med fire soverom
- Bad fra 2006
- Uthus/garasje dels innredet og med elbillader
- Gangavstand til alt du trenger i hverdagen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	54
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	90
Nabolagsprofil	97
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 218 kvm

BRA - e: 122 kvm

BRA totalt: 340 kvm

TBA: 38 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 45 kvm Gang, vaskekjeller og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 108 kvm Entré, spisestue, kjøkken, stue, soverom, kontor, bad og hall m/trapp.

2. etasje

BRA-i: 65 kvm Gang, bad, bod og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 kvm Terrasse- og balkongareal.

2. etasje

2 kvm Terrasse- og balkongareal.

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm Loft: Bod.

BRA-e: 107 kvm Stue, gang, bod, vedbod, verksted og 2 garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

Garasje/uthus:

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Loft har skråtak, og deler av loft er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

Det er kun deler på loft med gangbart gulv som er målt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1 366 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 366 m². Tomten er opparbeidet med plen, lønnetre, hekker, bed og prydbusker. Det er gruset adkomst på eiendommen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt og fint til like i utkanten av Kirkenær sentrum, som er et familievennlig og etablert boligområde med gangavstand til barnehage, barneskole med idrettsplass og til Kirkenær sentrum med butikker og flere servicetilbud. Idrettshallen like ved har tilknytning til kommunens sentralidrettsanlegg hvor det er mye aktivitet for barn og unge. Det finnes ca 160 lag og foreninger i kommunen så her er det tilbud til de fleste.

Nærhet til naturen med skog og vann, gode muligheter for mange friluftaktiviteter. Eiendommen ligger nær åker og eng, samt fine turområder som gjør området attraktivt for en aktiv familie. Her kan du ta beina fatt på en løpe- eller rusletur i rolige omgivelser eller ta fram sykkelen og benytte deg av gruslagte vegene i nærområdet. I kort avstand fra boligen ligger også flere småsjøer, samt Glomma med bade- og fiskemuligheter på sommerhalvåret. En populær tur for både store og små er skogsløypa som går fra Vannverket i Grue og er merket med rosa sløyfer for brystkrefsakens "Rosa sløyfe aksjon".

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås Takstforretning AS v/ Jan Martin Rønning

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Jan Martin Rønning ved Øystein Opås takstforretning AS.

Eneboligen er oppført i 1925 og tilbygget med entré i 1999. Bygningen er fundamentert på en ringmur og grunnmur av betong for den opprinnelige delen, mens tilbygget har en ringmur av lettklinkerblokker. Dreneringen har en synlig fuktsperre på deler av grunnmuren. Den opprinnelige boligen har vegger av tømmerkonstruksjon, og tilbygget er oppført i bindingsverk. Utvendig er fasaden kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er et halvvalmet, stedsbygget sperretak med taktekking av taksteinsimiterte metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hovedytterdøren er en malt dør med glassrute, og det er en malt ytterdør til sekundæringgangen. I tillegg er det to malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglassfelt. Eiendommen har en sørvendt treterrasse med adkomst fra stuen, en luftbalkong med adkomst fra gangen i andre etasje, og et hellelagt område i første etasje. Tilkomst til sekundæringgangen skjer via en tretrapp, og en annen tretrapp fører til treterrassen. Det finnes også en støpt trapp til et lagringsareal under terrassen. Etasjeskillerne i boligen er konstruert av trebjelkelag.

Garasje/uthus med ukjent byggeår. Oppført på ringmur av betong i hovedsak med betonggulv, men deler med trebjelkelag og tregulv/plater. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon er av stedsbygget sperretak teknet med metallplater uten undertak. Det er doble labankdører til garasjer og enkle labankdører til resterende rom. Det er innlagt strøm til lys, stikkontakter og el-billader. Overflater er i hovedsak kledd med trepanel/bordkledning med unntak av en garasje og vedbod som har åpne konstruksjoner. Innredet gang og stue er opplyst isolert og utgjør 17 m². Det er et lagerloft over deler av uthuset med gangbart gulv og åpne konstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Kledning og omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett og svillebrett, og dette fører til at kledning og omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett/svillebrett.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder rundt pipe, men dette kan ha oppstått før takteking ble skiftet. Det er ikke påvist avvik som følge av begrenset ventilering.

- Utvendig - Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Murte vanger ved betongtrapp har sprekker og skjevheter.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket måles i gang i andre etasje.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er påvist enkelte riss i puss på pipe. Ildfast materiale foran ilegg i stue og gang i andre etasje har ikke tilfredsstillende størrelse da det anbefales at disse dekker minimum 30 cm forbi ilegg.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Dette er i form av saltutslag på muroverflater.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det måles skadelig fuktinnhold bærende stolpe under bærebjelke. Dette kan skyldes kapillært opptrekk fra fundament, men det medfører risiko for fuktskader i en krypkjeller som i perioder av året normalt vil ha for høy luftfuktighet. Asfaltplate har rast ned under bjelkelag.

- Innvendig - Innvendige dører

Dør på bad i første etasje har svellskader, og det er påvist noe slitasje på enkelte dører.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Vindu er plassert i den definerte våtsonen ved badekar, uten at materialer er dokumentert egnede.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke 1:50 fall rundt alle sider av sluket, og dette var en forhåndsakseptert løsning ved badets byggeår.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet. Det er ikke tettesjikt i de definerte våtsoner i skråhimling over badekar og på vegg bak servant.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Vindu er plassert i den definerte våtsonen, uten at materialer er dokumentert egnet. Det er revnet tapet i hjørnet ved dør.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist noe bruksslitasje på fronter.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til bodrom uten sluk i kjeller.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Fuktsperre er stedvis enten manglende, eller så er denne avsluttet under terreng.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Tomteforhold - Andre tomteforhold

Utepeis har sprekkdannelser, og det er mosegroing på belegningsstein og benk ved utepeis.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer

Det er påvist vindu med råteskader.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Metallplater leder ikke vann vekk, men til enden av konstruksjonen, og her er det påvist råteskader med ukjent omfang.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1994

Firmanavn: A/S Arve Welding VVS

Beskrivelse av arbeidet: Baderom ble renoveret.

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

Ja

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Tak ble gjort samtidig som det ble gjort påbygg.

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

Ja

Rotskader i vinduer.

Byttet ut 2 vinduer i 2023.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Tømrer Kjartansson

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i 2 soverom på øvre etasjen.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Jens Fredrik Holth

Beskrivelse av arbeidet: Satte opp elbillader i garasjen.

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

Ja

Påbygg i 1999.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Kjøkken og inngang er påbygg.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Enebolig

1. etasje:

BRA-I: 108 m². Entré, spisestue, kjøkken, stue, soverom, kontor, bad og hall m/trapp.

TBA: 36 m².

2. etasje:

BRA-I: 65 m². Gang, bad, bod og 3 soverom.

TBA: 2 m².

Kjeller:

BRA-I: 45 m². Gang, vaskekjeller og 2 boder.

Garasje/uthus

1. etasje:

BRA-E: 107 m². Stue, gang, bod, vedbod, verksted og 2 garasje.

Loft:

BRA-E: 15 m². Bod.

Ovennevnte 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».

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.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

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.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Flislagt, laminat, lakkert heltregulv, gulvbelegg, gulvteppe og malt heltregulv.

Vegger: Malt tømmer, malt strie og malt panel.

Himlinger: Malt panel, malte plater og malt slett.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har vannrør av kobber og av plast (rør i rør). Vannmåler og stoppekran er plassert i kjeller. Det er et rørskap på badet i andre etasje.

- Avløpsrør: Boligen har synlige avløpsrør av plast. Stakeluke er plassert i vaskekjeller, og lufteventil for avløp er plassert på bad i første etasje.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler på alle vinduer.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og er plassert i vaskekjeller.

- Vannbåren varme: Boligen har vannbåren gulvvarme i kjøkken, spisestue og entré, som varmes opp via en el-kolbe i vaskekjeller. Trykktank er plassert i vaskekjeller.

- Elektrisk anlegg: Boligen har et åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter. Sikringsskapet har automatsikringer, jordfeilbryter og to jordfeilautomater, og er plassert i trappegangen i andre etasje.

- Andre VVS-installasjoner: I vaskekjeller er det en rustfri vaskekum med veggmonterte kraner, opplegg for vaskemaskin og et støpejernsluk.

- Andre installasjoner: Boligen har en luft til luft varmepumpe fra 2010 med innedel i entré.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Det er opplyst på befaring at kledning ble malt i 2024.

2010:

- Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i entré.

2006:

- Rehabiliterert bad i andre etasje

1999:

- Tilbygget entré
- Ny kjøkkeninnredning
- Renoverert boligen utvendig og etterisolert

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber på eiendommen.

Parkering

I garasje eller på egen gårdsplass. Det er elbillader i garasjen.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2000, 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.

Feiing ble utført siste gang i 2024. Tilsyn ble sist gang utført i 2023, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

- Varmepumpe i entré.
- Elektriske varmekabler på badene.
- Peis i spisestuen og stuen.
- Vedovn i gangen i 2. etasje.
- Vannbåren gulvvarme oppvarmet via el-kolbe i vaskekjeller. Vannbåren gulvvarme er installert i kjøkken, spisestue og entré.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 550 000

Omkostninger kjøper

2 550 000 (Prisantydning)

63 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

65 140 (Omkostninger totalt)

82 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 615 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 632 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 634 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 31 933 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 31.933,- for 2026. I disse inngår eiendomsskatt, feiing, renovasjon samt vann- og avløpsgebyrer. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/ reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 7 079 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 632 056 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 528 222 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 21, bruksnummer 49 i Grue kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser eller rettigheter 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 kun mottatt tegning av fasade mot syd med terrassen som samsvarer med dagens fasade. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert som oppholdsrom 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 eventuelle lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til eventuelle mangler er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Grue kommune fra 2013, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse, grønnstruktur og næringsvirksomhet.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 avtale med selger. Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtakelsestidspunkt, skal dette angis i kjøpetilbudet.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,42 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), betalingsuttsettelse (kr 4.750,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markeds pakke (kr 27.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysning av sikringsobligasjon (kr 12.500,-). 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.

Ansvarlig megler

Marielle Skoglund Skybakmoen
Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder
Marielle.Skybakmoen@aktiv.no
Tlf: 954 34 787

Ansvarlig megler bistås av

Marielle Skoglund Skybakmoen
Eiendomsmegler/Partner/Salgsleder
Marielle.Skybakmoen@aktiv.no
Tlf: 954 34 787

Vilde Lindhjem Stokke
Eiendomsmegler
vilde.lindhjem.stokke@aktiv.no
Tlf: 993 33 138

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Solør AS, organisasjonsnummer 926645609
Kaffegata 9, 2270 Flisa

Salgsoppgavedato

22.04.2026



Velkommen til Smedvegen 43, familiebolig sentralt på Kirkenær!



Fin og solrik hjørnetomt med hage, solrike uteplasser og beplantning.



Boligen er bygd i 1925 og tilbygd med entré i 1999.



I 1999 ble boligen renoverert utvendig og innvendig.



I 1999 ble boligen renoverert utvendig og innvendig.



Gruset gårdsplass med parkeringsmuligheter.



Takoverbygg ved inngangsdøren og en fin, hellelagt uteplass i kroken rundt hjørnet.



Hallen har flislagt gulv og lysmalte panelvegger. Vannbåren gulvvarme er installert.



Herfra er det adkomst både til 1. etasje, men også til kjelleren som er på ca. 45 m².



Sosial og hyggelig romløsning mellom kjøkkenet og spisestuen. Vannbåren gulvvarme er installert i spisestuen og på kjøkkenet.



Ved kjøkkenet har du plass til kjøkkenbord.





Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og heltre benkeplate.



Godt med skap og benkeplass.



Det er integrert platetopp og stekeovn, og avsatt plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.



Spisestuen har fin størrelse med god plass til flere gjester. Koselig peis i ene hjørnet.



Gjennomgående har boligen lyse og tidløse farge- og materialvalg.





Videre kommer du inn til stuen.



Her er det peis fint plassert i rommet som kan nytes fra flere kanter.



Stuen er malt i en dus fargetone og har fint lysinnslipp utenfra.



Utgang til terrassen fra stuen.



Sørvendt treterrasse med adkomst fra stuen. Tett rekkverk kledd med stående bordkledning, så her sitter du skjermet og fint til i solveggen.



Markise montert og godt med plass til utemøbler og grill.



Det er plass til TV-møblement, godstoler eller annet som måtte være ønskelig.



Fra stuen er det enkel tilgang til de øvrige rommene i boligen.



Sekundærentré med plass til ytterklær og sko. Herfra er det adkomst til 2. etasje.



Det er ett soverom i 1. etasje som ligger på innsiden av stuen med direkte adkomst til toalettrom og det som er innredet som kontor.



Rommet har malt panel på veggene og gulv av lakkert heltre.



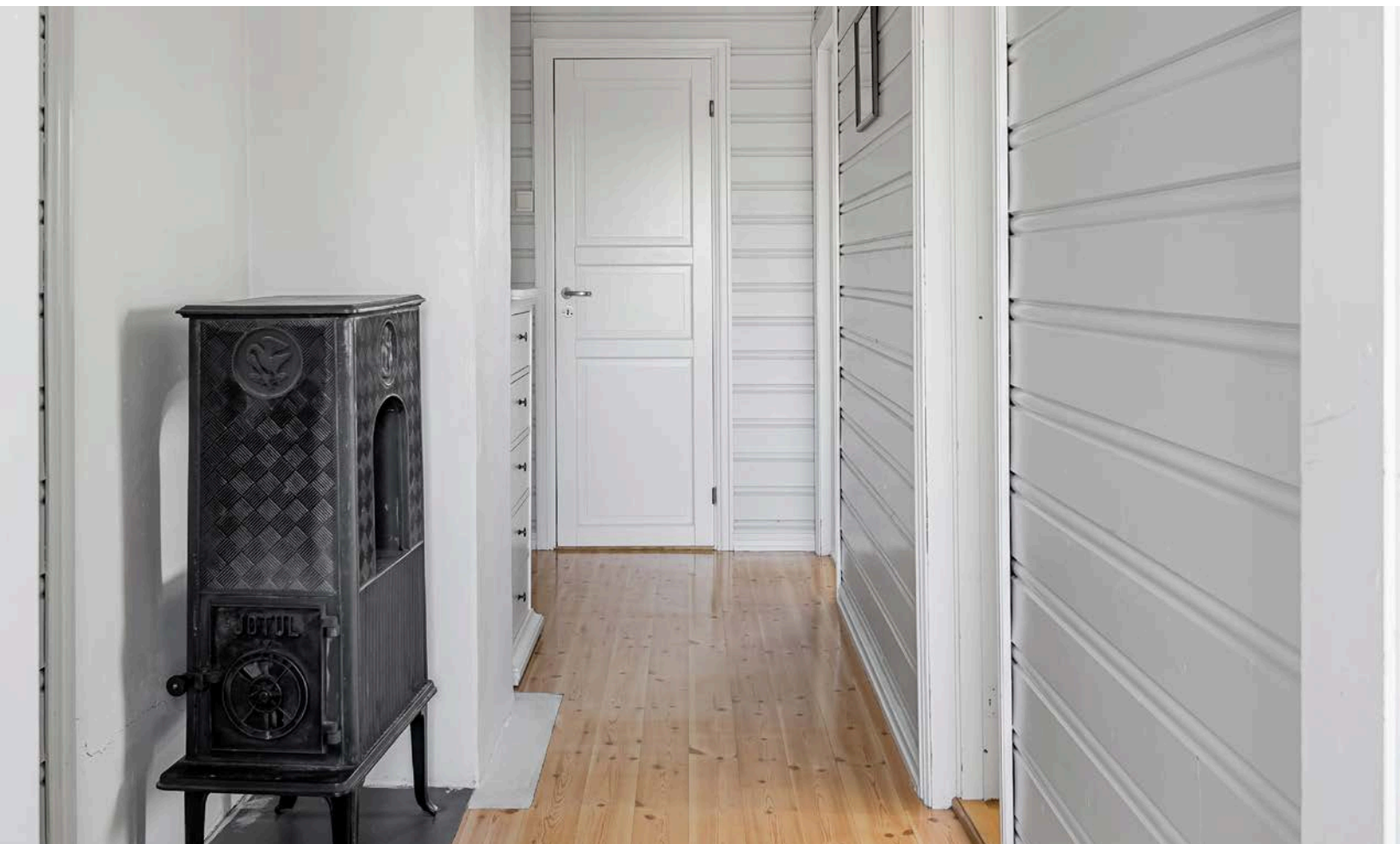
Kontoret har malt panel på veggene og gulv av heltregulv. Plass til skrivebord og oppbevaring gir funksjonalitet til rommet.





I 1. etasje er det toalettrom hvor det også er opplegg til vaskemaskin.

Fra gangen i 2. etasje er det utgang til vestvendt luftbalkong på 2 m². Det er vedovn i gangen i 2. etasje.





Det er tre soverom i 2. etasje. Rommene har lyse overflater og god plass.



Garderobeskap med god plass til klær.



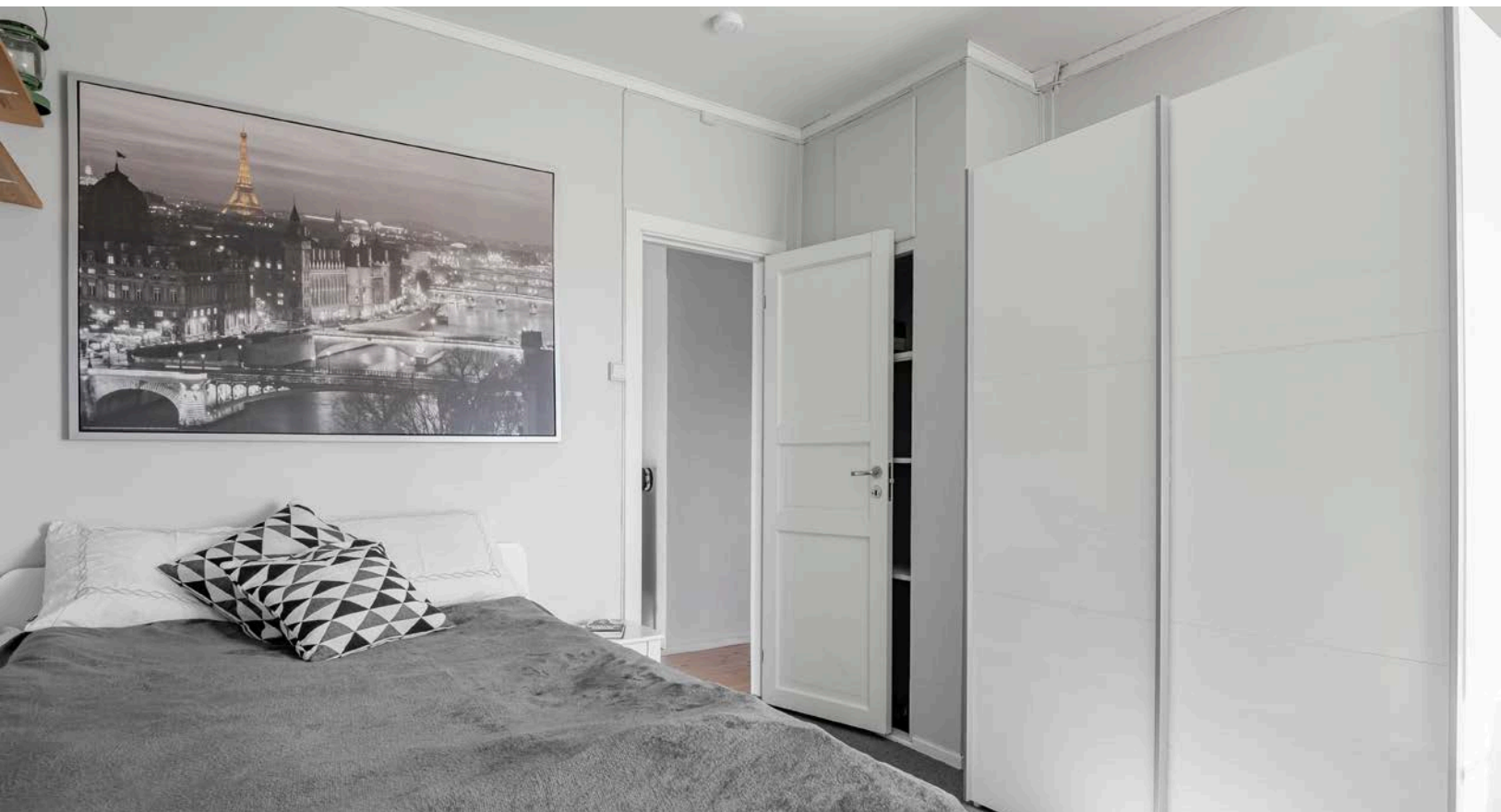
Her er det malt panel på vegger og tak.



Ellers god plass til dobbeltseng, garderobeskap og pult.



Det siste soverommet er malt i en lys grå tone og har plass til seng.



Skyvedørgarderobe gir romslig oppbevaringsplass.



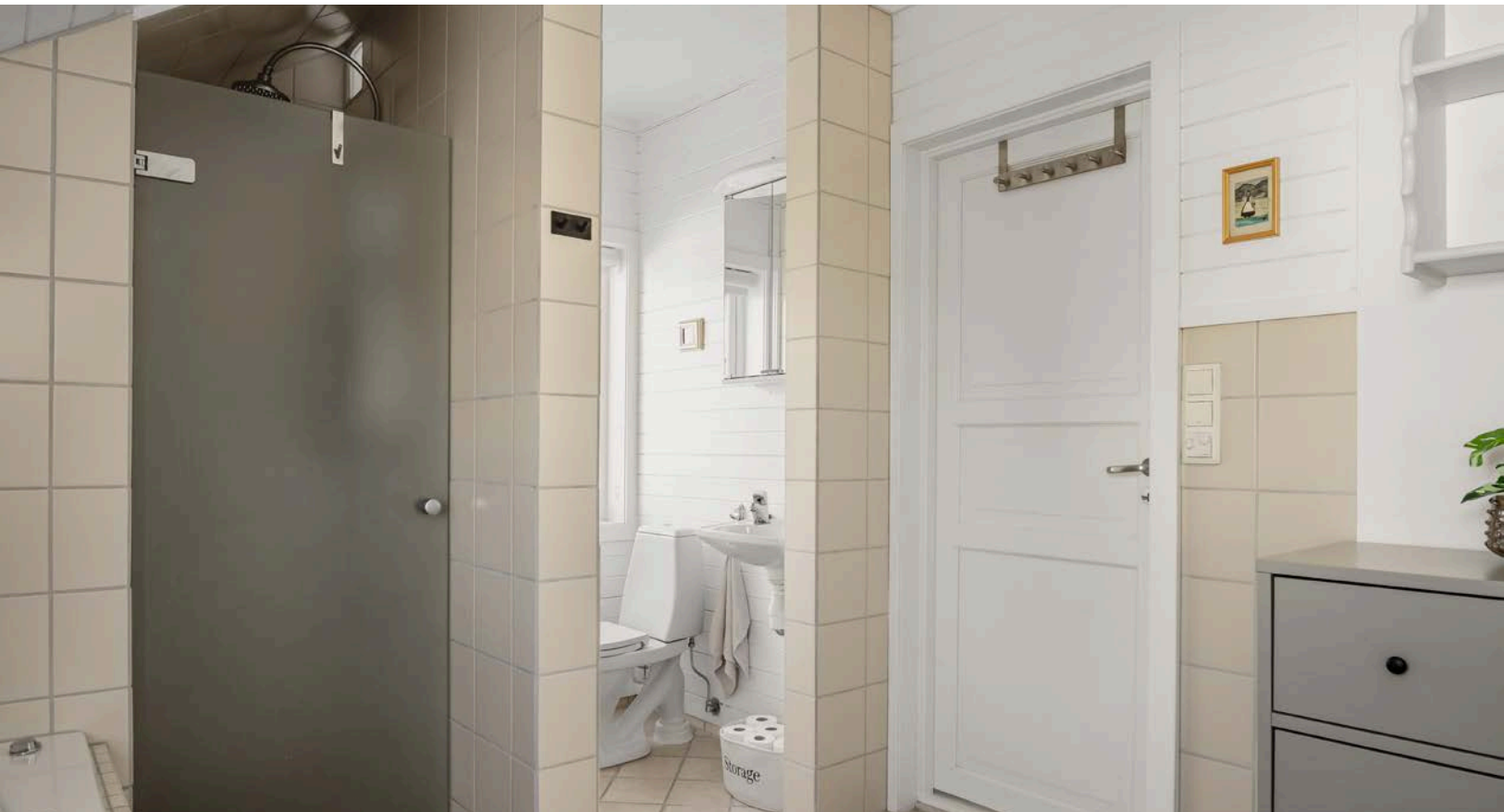
Badet i 2. etasje ble renoveret i 2006 og har flislagte overflater med varmekabler i gulvet.



Servantinnredning med speilskap og nedfelt vask.



Innfliset badekar med tilhørende armatur gir avslappende komfort.



Dusjnise og toalett skjermet av for rommet for øvrig.



Sekundærentré med tretrapp og takoverbygg tar deg inn til entré hvor det er adkomst til stuen.



Steinbelagt uteområde med paviljong ved ene enden av uthuset. Her kan du nyte late sommerdager.

Garasje/uthus hvor det er garasjer,
el-billader og deler innredet. Sjarmerende
uthus/garasje som rammer inn
eiendommen på fin måte.





Deler av uthuset/garasjen er innredet med gang og stue.



Innvendige vegger er kledd med malt panel, og gulvet består av lakkert heltregulv.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar 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

 Enebolig

 Smedvegen 43 , 2260 KIRKENÆR

 GRUE kommune

 gnr. 21, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 340 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 21034-1430

Eiendomsverdi ref nr: Z18650

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

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

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnsaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

jan.martin@opastakst.no

476 25 025

ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har halvvalmet takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med takteking av taksteinsimiterte metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Opprinnelig bolig har vegger av tømmerkonstruksjon og tilbygg er oppført av bindingsverkskonstruksjon. Vegger er utvendig kledd med stående bordkledning. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, en malt hovedytterdør med glassrute og kodelås, en malt ytterdør til sekundæringgang og to malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglassfelt. Det er en sørvendt treterrasse med adkomst fra stue, en luftbalkong med adkomst fra gang i andre etasje, og et hellelagt område i første etasje. Boligen har en tretrapp til sekundæringgang, en enkel tretrapp til treterrassen, og en støpt trapp til lagringsareal under treterrassen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:
Gulv: flislagt, laminat, lakkert heltregulv, gulvbelegg, gulvteppe og malt heltregulv.
Vegger: malt tømmer, malt strie og malt panel.
Himlinger: malt panel, malte plater og malt slett.
Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag.
Det er en mursteinspipe med to tilknyttede elementpeiser med innsatser i spisestue og stue, og tilknyttede ildsteder i alle tre etasjer.
Boligen har en i hovedsak uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger, og krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med adkomst via luke i mur.
Det er to ståltrapper i entré med flislagte inntrinn, og en tretrapp til andre etasje med tette opptrinn og gulvbelegg i inntrinn.
Boligen har malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i andre etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler, i hovedsak flislagte vegger og malt trepanel i himling. Det har servantinnredning med nedfelt servant og overskap, innfliset badekar, toalett, servant med speilskap, dusjrom med glassdør, og ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Badet i første etasje har malte gulvfliser med elektriske varmekabler og fall til sluk, malt strietapet på vegger og malt panel i himling. Det har servant, toalett, opplegg for vaskemaskin, veggmontert dusj batteri med dusjforheng, og naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i to vinkler med hjørnekarusell, profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med to kummer. Det er overskap over innredning på to vegger, og et flislagt felt over benkeplate bak platetopp. Løsning med integrert platetopp og stekeovn, og avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er takmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør), og synlige avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler.

Boligen har en rustfri vaskekum med veggmonterte kraner, opplegg for vaskemaskin og et støpejernsluk i vaskekjeller.

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter, og den er plassert i vaskekjeller.

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i entré.

Det er vannbåren gulvvarme som varmes opp via el-kolbe i vaskekjeller. Det er to kurser.

Boligen har åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og sikringskap med automatsikringer, jordfeilbryter og to jordfeilautomater plassert i trappegang i andre etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opprinnelig bolig har ringmur og grunnmur av betong, tilbygg har ringmur av lettklinkerblokker, og det er drenering med synlig fuktspærre på deler av grunnmur.

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger. Eiendommen har et steinbelagt uteområde i hage med paviljong og utepeis med benk.

Det er et materiallager og et lite tak bak uthuset. Disse har stålkonstruksjon og takteking av metallplater.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

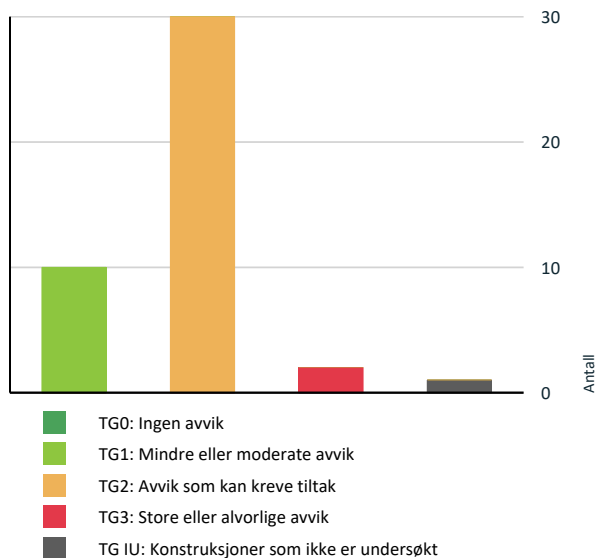
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

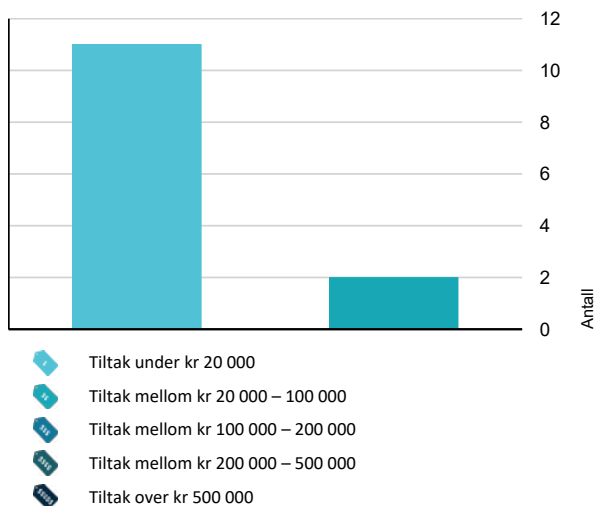
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelse er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner, med unntak av hulltaking. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomrestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad. For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke. Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet. Geologiske forhold er ikke kontrollert. Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår

1925

Kommentar

Ifølge eier

Anvendelse

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygget entré
1999	Ny kjøkkeninnredning
1999	Renovert boligen utvendig og etterisolert
2006	Rehabiliter bad i andre etasje

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har taktekking av taksteinsimiterte metallplater, og taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er undertak av rullprodukt, og dette er synlig fra mønet på loft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en luftehatt og en pipehatt over tak, og stigeledd til pipe for feier. Det er sorte snøfangere på alle tak. Takvann fra et nedløpsrør ledes til sluk i betonggulv under terrassen.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelig bolig har vegger av tømmerkonstruksjon og tilbygg er oppført av bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vegger er utvendig kledd med stående bordkledning avsluttet mot svillebrett. Ut fra budsjett utarbeidet av forrige eier er kledning fra mellom 1994-1999. Det er opplyst på befaring at kledning ble malt i 2024.

Vurdering av avvik:

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

Kledning og omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett og svillebrett, og dette fører til at kledning og omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett/svillbrett.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

Det bør etableres spalte mellom kledning og omramming, og vannbrett og svillebrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på råteskadet kledning, og kledning går helt ned til svillebrett.



Det er ikke lufting bak bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har halvvalmet takkonstruksjon av stedsbygget sperretak, og det er to takoppløft på opprinnelig bolig.

Det er adkomst til krypløft over flathimling på opprinnelig bolig via luke i gang.

Det er ikke gangbart gulv på loft, og dette er derfor besiktiget fra luke stående på gardintrapp.

Det er foretatt fuktmålinger i taksperre fra luke, og det måles tørt på befaringsdagen.

Loftet er isolert med flis og etterisolert med plater av mineralull.

Det er et uttrukket tak over inngangsdør.

Det er luftespalte i gesims på tilbygg.

Det er ikke adkomst til takkonstruksjonen over tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fuktskjolder rundt pipe, men dette kan ha oppstått før taktekking ble skiftet.

Det er ikke påvist avvik som følge av begrenset ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes ikke som behov for tiltak, men loftet bør undersøkes ved forskjellige klimatiske forhold.

Hvis kondensering oppdages, eller om loftet skal etterisoleres må bedre lufting etableres. Dette kan enklest gjøres ved å montere diffusjonsåpent undertak i forbindelse med utskifting av taktekking.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder i treverk rundt pipe.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og utenpåliggende sprosser.

To vinduer er skiftet de senere år.

Det er ett malt trevindu med 2-lags glass i kjeller.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist vindu med råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Råteskadet vindu må skiftes ut eller utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskadet vindu.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute og kodelås, en malt ytterdør til sekundæringgang og to malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglassfelt.

Det er katteluke i balkongdøren i første etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har en sørvendt treterrasse på 23 m² med adkomst fra stue. Terrassen har tett rekkverk kledd med stående bordkledning med rekkverkshøyde på 92 cm. Terrassen er opplagret på vegg og på mur av lettklinkerblokker. Det er en manuell markise over deler av treterrasen. Det er et sør-østvendt hellelagt område på 13 m².

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Det er en vestvendt luftebalkong på 2 m² med adkomst fra gang i andre etasje. Det er tettesjikt av metallplater, det er lagt terrassegulv på disse, og plastfliser som toppsjikt. Balkongen har tett rekkverk kledd med stående bordkledning med rekkverkshøyde på 94 cm. Den er opplagret på vegg og på trestolper for sekundæringang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Metallplater leder ikke vann vekk, men til enden av konstruksjonen, og her er det påvist råteskader med ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Balkongkonstruksjonen bør demonteres fra toppen for å undersøke omfang av råteskader, og utbedre disse. Det må etableres et tett tettesjikt som leder vannet vekk fra konstruksjonen for å forhindre fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader i gulvkonstruksjonen på luftebalkong.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en tretrapp på fire trinn til sekundæringang med repos foran døren, og en enkel tretrapp på seks trinn til treterrasen. Det er en støpt trapp på fire trinn til lagringsareal under treterrasen, og denne har murte vanger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Murte vanger ved betongtrapp har sprekker og skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Følg med på eventuell utvikling. Hvis utvikling skjer vil det være behov for å grave ut på utsiden av vangen og mure nye vanger.

Tilstandsrapport



Skjevhet i murt vange for trapp.



Sprekkdannelse i murt vange for trapp.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av:

Gulv: flislagt, laminat, lakkert heltregulv, gulvbelegg, gulvteppe og malt heltregulv.

Vegger: malt tømmer, malt strie og malt panel.

Himlinger: malt panel, malte plater og malt slett.

Det er påvist enkelte glipper i heltregulv på befaring, men disse vil mest sannsynlig forandre seg gjennom året.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket måles i gang i andre etasje.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en mursteinspipe med to tilknyttede elementpeiser med innsatser i spisestue og stue, og tilknyttede ildsteder i alle tre etasjer.

Sotluke er plassert i bodrom i kjeller.

Det er flislagt gulv foran peis i spisestue.

Det var feiertilsyn i 2023 og feiing i 2024 uten avvik.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist enkelte riss i puss på pipe.

Ildfast materiale foran ilegg i stue og gang i andre etasje har ikke tilfredsstillende størrelse da det anbefales at disse dekker minimum 30 cm forbi ilegg.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Riss bør utbedres ved vedlikehold.

Ildfast materiale bør utvides foran ildsteder.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Mangelfull størrelse på ildfast materiale foran ildsted.



Mangelfull størrelse på ildfast materiale foran ildsted.



Riss i puss på pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har en i hovedsak uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger. Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Gang ned til kjeller er innredet med flislagt gulv med elektriske varmekabler, malte murvegger og malt bordkledning på vegger. Det er foretatt sporadiske fuktmålinger i bjelker og stubbeloft over kjeller, og det måles tørt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Dette er i form av saltutslag på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

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



Eksempel på saltutslag.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under deler av bolig.
Det er adkomst til krypkjeller via luke i mur i bodrom i kjeller.
Asfaltplater er kledd nedenfor bjelkelaget så det er lite treverk å måle fuktinnhold i. Bærebjelke under bjelkelaget ved luke måles tørr.
Krypkjeller er vurdert fra luke grunnet trang adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det måles skadelig fuktinnhold bærende stolpe under bærebjelke. Dette kan skyldes kapillært opptrekk fra fundament, men det medfører risiko for fuktskader i en krypkjeller som i perioder av året normalt vil ha for høy luftfuktighet.
Asfaltplate har rast ned under bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Asfaltplate bør festes under bjelkelaget igjen.



Det måles skadelig fuktinnhold i bærende stolpe.



Asfaltplate har rast ned fra bjelkelaget.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har to ståltrapper i entré med flislagte inntrinn og tette opptrinn. Den ene trappen går ned til kjeller og den andre går opp til første etasje. Det er stålrekkverk på en side i trapp til første etasje.
Trapp til andre etasje har tette opptrinn med gulvbelegg i inntrinn med trappenese av plast. Det er spilerrekkverk på en side med rekkverkshøyde på cirka 74 cm.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør på bad i første etasje har svellskader, og det er påvist noe slitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Svellskader i dørbblad.



Eksempel på slitasje på dør.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i 2006 etter vannskade, mens byggt teknisk forskrift fra 1997, versjon 2003 var gjeldende. Det er fremvist fakturaer for arbeidstimer og materialer, men det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger i de fleste våte soner, og vegger kledd med malt trepanel i tørre soner. Himling er kledd med malt trepanel, og skråhimling er flislagt i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Vindu er plassert i den definerte våtsonen ved badekar, uten at materialer er dokumentert egnet.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Vinduetts plassering medfører risiko for fuktskade, men det var ingen tegn til fuktskade på befaringdagen.

Tilstandsrapport



Vindu er plassert i den definerte våtsonen ved badekar.



Eksempel på riss i flisfuger i dusj.



Eksempel på riss i flisfuger i dusj.

2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 18 mm. Det er en flislagt oppkant på cirka 25 mm ved dør, men det er ukjent om denne er vanntett. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk under badekar er 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke 1:50 fall rundt alle sider av sluket, og dette var en forhåndsakseptert løsning ved badets byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse som tettesjikt. Det er synlig smøremembran rundt sluk, men slukets utforming gjør at det ikke er mulig å se om smøremembran er ført under slukets klemring.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet. Det er ikke tettesjikt i de definerte våtsoner i skråhimling over badekar og på vegg bak servant.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Manglende tettesjikt i definerte våtsoner har ikke ført til skader.

Det er ikke påvist behov for tiltak, men badekar og servant bør brukes med forsiktighet.



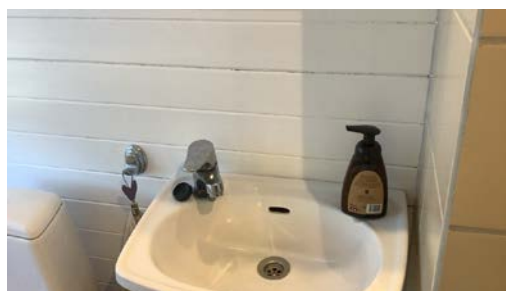
Plastsluk i dusj, og det er synlig smøremembran rundt sluk.



Plastsluk under badekar, og det er synlig smøremembran rundt sluk.



Det er ikke tettesjikt i den definerte våtsonen i skråhimling over badekar.



Det er ikke tettesjikt i den definerte våtsonen bak servant.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med nedfelt servant og overskap, innfliset badekar med lufferister, toalett, servant med speilskap og dusjrom med glassdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påvist behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør og vindusventiler.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod bak servant. Fuktktivemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Tilstandsrapport

Dette er ikke det området det raskest kan påvises lekkasje, men badekar vender mot yttervegg, og dusj vender mot yttervegger og flislagte delevegger.



Hulltaking, og det måles tørt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ukjent alder på badet, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har malt strietapet på vegger og malt panel i himling.
Det er ukjent om vegger tåler vannpåkjenning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

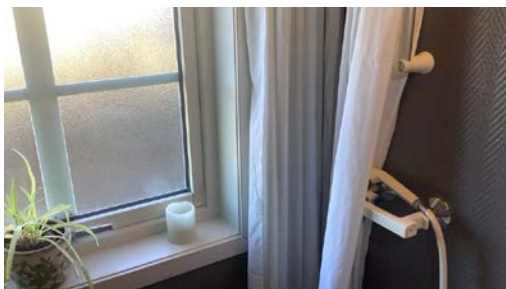
Vindu er plassert i den definerte våtsonen, uten at materialer er dokumentert egnet.
Det er revnet tapet i hjørnet ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduets plassering medfører risiko for fuktskade, men det var ingen tegn til fuktskade på befaringsdagen. Dusj bør ikke benyttes på rommet.
Revnet tapet kan fuges og overmales lokalt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vindu er plassert i den definerte våtsonen ved dusj.



Revnet tapet i hjørnet ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har malte gulvfliser med elektriske varmekabler og cirka 1:100 fall til sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 30 mm.

Tilstandsrapport

Det er en oppkant på cirka 50 mm under dør, men det er ukjent om denne er vanntett.
Det er sokkelflis opp på vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og sannsynligvis opprinnelig, underliggende vinylbelegg på gulv som tettesjikt.
Det er ukjent om det er brukt et godkjent våtromssystem på vegger.
Vinylbelegg er synlig ført forbi deler av slukets klemring.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Hvis badet skal dusjes på bør det monteres et tett dusjkabinett.



Plastsluk, og tettesjikt av sannsynligvis underliggende vinylbelegg er synlig ført under deler av slukets klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og veggmontert dusjbatteri med dusjforheng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påvist behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon via vindusventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da det står en stor bokreol i spisestue bak dusj og servant. Dusj vender ellers mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i to vinkler med hjørnekarusell, profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt rustfri servant med to kummer. Det er overskap over innredning på to vegger, og et flislågt felt over benkeplate bak platetopp. Løsning med integrert platetopp og stekeovn, og avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe bruksslitasje på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av enkelte fronter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er takmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør).

Vannmåler og stoppekran er plassert i kjeller.

Deler av rørstrekk er isolert, og isolasjon er ikke demontert for undersøkelser.

Det er en samlestock på bodrom i kjeller.

Det er et rørskap på badet i andre etasje. Dette er ikke besiktiget da det var låst med nøkkel, og nøkkel ble ikke funnet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

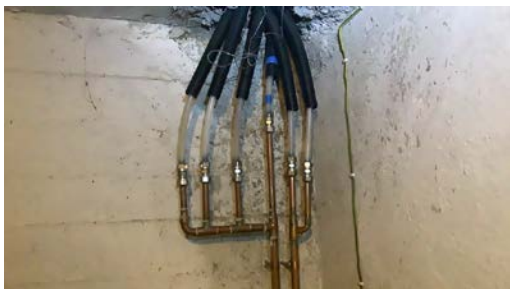
Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til bodrom uten sluk i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tettemuffer monteres for å sikre at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til rom med sluk i stedet for til benkeskap på kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til rom uten sluk i kjeller.



Det mangler tettemuffer i enden av varerør på kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke er plassert i vaskeskjeller, og lufteventil for avløp er plassert på bad i første etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Det er vindusventiler på alle vinduer, men de er ikke synlige bak myggnettingsramme på to soverom.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har en rustfri vaskekum med veggmonterte kraner, opplegg for vaskemaskin og et støpejernsluk i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter, og den er plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i entré.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1 TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme som varmes opp via el-kolbe i vaskekjeller. Det er to kurser.

Det er vannbåren gulvvarme i kjøkken, spisestue og entré.

Trykktank er plassert i vaskekjeller.

Selger har ikke brukt det vannbårne anlegget de senere år grunnet høye strømpriser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har åpent elektrisk anlegg med både jordede og ujordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og to jordfeilautomater plassert i trappegang i andre etasje.

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.
Ukjent
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?
Nei
Det er fremvist samsvarserklæring for arbeider med badet, men ikke for alle arbeider utført i boligen etter 1999.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Deler av anlegget er av eldre dato og det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle utførte arbeider. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.
Det er påvist skadet kapsling på bryter til varmtvannstank, og denne bør skiftes ut.**

Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

Tilstandsrapport



Skadet kapsling.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering med synlig fuktsperre på deler av grunnmur, og denne er sannsynligvis fra mellom 1994-1999.

Vurdering av avvik:

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

Fuktsperre er stedvis enten manglende, eller så er denne avsluttet under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Da boligen har krypkjeller, og selve kjelleren består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til lagring vil terrengjustering og bortledning av takvann være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.

Da det ikke er tett fuktsperre mot grunnen under boligen så kan fuktopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Opprinnelig bolig har ringmur og grunnmur av betong, og tilbygg har ringmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Eksempel på utvendig skråriss.



Eksempel på utvendig skråriss.



Eksempel på innvendig horisontalriss.



Eksempel på innvendig skråriss.

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utilfredsstillende fall fra bolig.



Utilfredsstillende fall fra bolig.



Utilfredsstillende fall fra bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger. Vannledning er av metall, og avløpsledning er sannsynligvis av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eiendommen har et steinbelagt uteområde i hage på 28 m2 med paviljong og utepeis med benk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utepeis har sprekkdannelser, og det er mosegroing på belegningsstein og benk ved utepeis.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

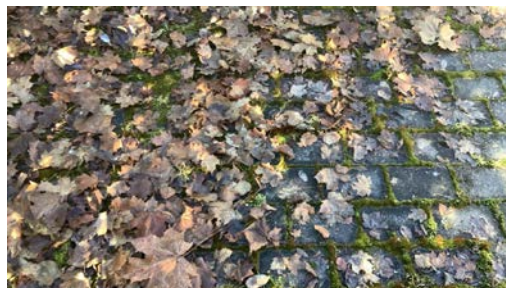
Uteområdet må vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Oversikt over uteområdet.



Mosegroing på belegningsstein.



Sprekker i utepeis.

📍 TG 1 Andre tomteforhold - 2

Beskrivelse

Eiendommen har et materiallager og et lite tak bak uthuset. Disse har stålkonstruksjon og takteking av metallplater.



Oversikt over tak og materiallager.

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

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

⚠️ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har to utvendige trapper og to innvendige trapper. Det er en treterrasse og en luftbalkong. Det er røykvarslere i alle tre etasjer og brannslukningsapparat fra 2018.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

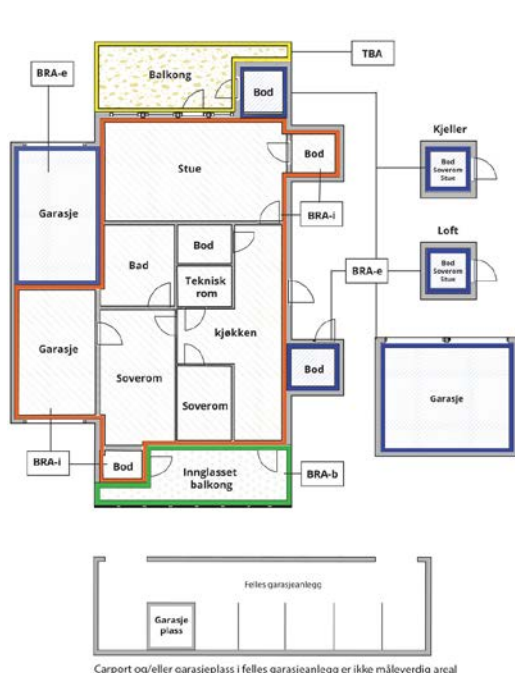
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	65			65	2
1. Etasje	108			108	36
Kjeller	45			45	
SUM	218				38
SUM BRA	218				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		
1. Etasje	Entré, spisestue, kjøkken, stue, soverom, kontor, bad, hall m/trapp		
Kjeller	Gang, bod, vaskekjeller, bod 3		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Andre etasje har skråtak, og deler av andre etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		15		15	
Etasje		107		107	
SUM		122			
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
Etasje		Stue, gang, bod, vedbod, garasje, verksted, garasje 2	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.
Loft har skråtak, og deler av loft er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".
Det er kun deler på loft med gangbart gulv som er målt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Jona Lovisa Jonsdottir	Kunde
	Sigurkarl Adalsteinsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	21	49		0	1366 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smedvegen 43

Hjemmelshaver

Jonsdottir Jona Lovisa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sentralt på Kirkenær som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra Smedvegen som er en kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt pent opparbeidet med plen, lønnetre, hekker, bed og prydbusker. Det er gruset adkomst på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Eldre, noe enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold med sprekkdannelser i ringmurer, råteskader i kledning og skjevt gulv i verksted.

Beskrivelse

Garasje/uthus oppført på ringmur av betong i hovedsak med betonggulv, men deler med trebjelkelag og tregulv/plater. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon er av stedsbygget sperretak teknet med metallplater uten undertak. Det er doble labankdører til garasjer og enkle labankdører til resterende rom. Det er innlagt strøm til lys, stikkontakter og el-billader.

Overflater er i hovedsak kledd med trepanel/bordkledning med unntak av en garasje og vedbod som har åpne konstruksjoner.

Innredet gang og stue er opplyst isolert og utgjør 17 m².

Det er et lagerloft over deler av uthuset med gangbart gulv og åpne konstruksjoner.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	08.04.2013		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	13.06.2006		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	21.12.1999		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jona Lovisa Jonsdottir

Boligen

Smedvegen 43

2260 Kirkenær

3417-21/49/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994

Firmanavn: A/S Arve Welding VVS

Beskrivelse av arbeidet: Baderom ble renoveret.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Tak ble gjort samtidig som det ble gjort påbygg.

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

♦ **Ja**

Rotskader i vinduer.
Byttet ut 2 vinduer i 2023.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Tømrer Kjartansson

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i 2 soverom på øvre etasjen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Jens Fredrik Holth

Beskrivelse av arbeidet: Satte opp elbillader i garagen.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Påbygg i 1999.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Kjøkken og inngang er påbygg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Smedvegen 43 - Nabolaget Kirkenær - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚶 Grue skole Linje 767, 770, 771, 773	7 min 🚶 0.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 30 min 🚶

Skoler

Grue barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 321 elever, 21 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	30 min 🚶 34.7 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	32 min 🚶 35.5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Gruetorget	8 min 🚶
🚗 Kople Gruetorget Kirkenær	9 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

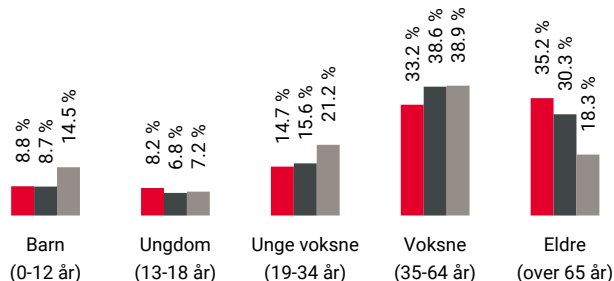
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kirkenær	1 303	821
Grue kommune	4 548	3 036
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solungen barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 🚶 0.6 km
Tjura barnehage (0-5 år) 67 barn	4 min 🚶 4.1 km

Dagligvare

Coop Extra Kirkenær Post i butikk	8 min 🚶 0.7 km
Kiwi Kirkenær	9 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

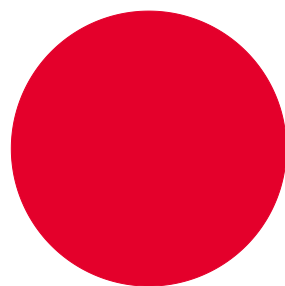
Sport

Grue stadion 5 min
Ballspill, fotball 0.5 km

Gruehallen 6 min
Aktivitetshall 0.5 km

Gym i gata 12 min

Boligmasse



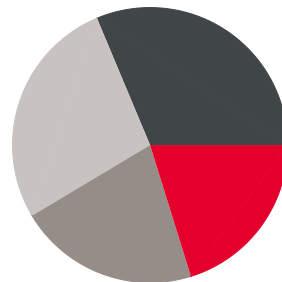
100% enebolig

Varer/Tjenester

Gruetorget 11 min

Apotek 1 Kirkenær 11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



20% i barnehagealder
31% 6-12 år
21% 13-15 år
27% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

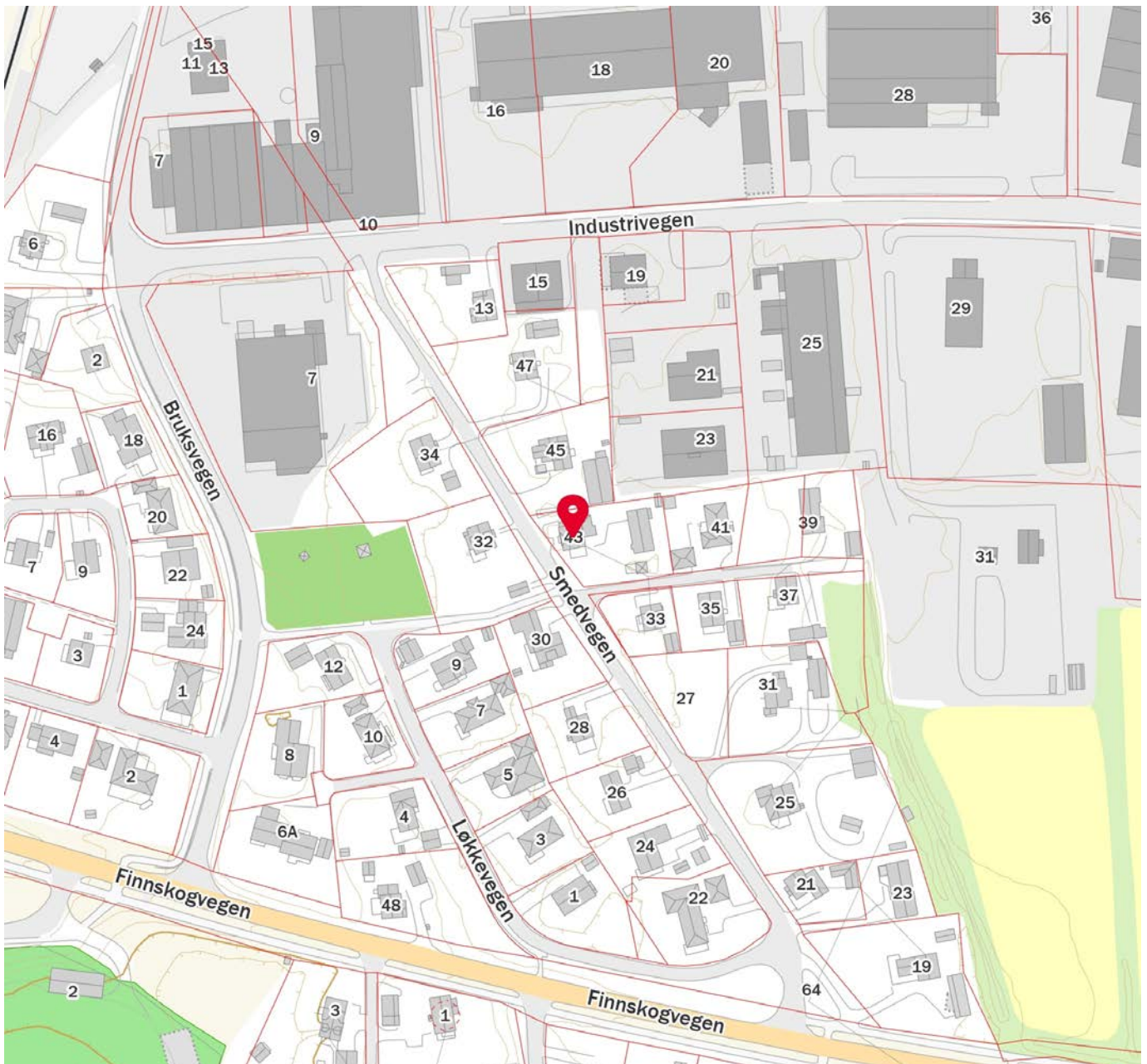


0% 57%

Kirkenær
 Grue kommune
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



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 2026



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Smedvegen 43
2260 KIRKENÆR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marielle Skoglund Skybakmoen

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 34 787
E-post: Marielle.Skybakmoen@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