

aktiv.



Smedvegen 7, 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 2 100 000,-
Omkostn.: Kr 53 890,-
Total ink omk.: Kr 2 153 890,-
Selger: Khalid Mohamad Alwadi

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1923
BRA-i/BRA Total 109/169 kvm
Tomtstr.: 1 154.2 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 44
Oppdragsnr.: 1212260005

Ditt nye hjem?

Velkommen til Smedvegen 7 og denne boligen som ligger på Vollermoen, et etablert og barnevennlig boligområde med gangavstand til sentrum hvor du har det du trenger i hverdagen. Opprinnelig er boligen fra 1923 oppført over to etasjer med kjeller, men er de siste 3-4 årene vesentlig oppgradert med blant annet nye vinduer, inngangsdør, kledning, elektrisk anlegg og kjøkken nytt i 2023, ellers er badet renoverert i 2024 og de innvendige overflatene også nye fra 2023/24. Med andre ord en bolig du kan flytte rett inn og bo, ypperlig for både de godt etablerte som for deg som kanskje er førstegangskjøper eller i etableringsfasen.

Merk deg dette:

- Familievennlig bolig
- Stor terrasse
- Uthus på eiendommen
- Rolig og barnevennlig
- Gangavstand til sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	78
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 kvm

BRA - e: 60 kvm

BRA totalt: 169 kvm

TBA: 98 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 12 kvm To kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 60 kvm Bad, kjøkken, entré, stue og bod.

2. etasje

BRA-i: 49 kvm Trapperom, tre soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

98 kvm

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 kvm **Tomtetype**

Eiet

Tomtestørrelse

1 154.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 154,2 m². Tomten er opparbeidet med gress.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i nabolaget på Vollermoen, 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.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Øystein Opås takstforretning AS v/ Anders Austad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Anders Austad ved Øystein Opås takstforretning AS.

Enebolig oppført i 1923. Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke kjent med annet enn at det er tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår. Grunnmurer av blokker av lettbetong og betong. Taktekking med takstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe. Vegger av bindingsverk fra byggeår. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med hovedsakelig stående trekledning. Underkant av kledning er i det meste skjult av veranda, men det er ett tilgjengelig punkt ved kjellerinngang. Der kan det observeres at det tilsynelatende er lufting bak kledningen med borede hull i nederste spikerslag, det er ukjent om det er boret tilsvarende hull i spikerslag høyere opp på veggen. På kontrollpunktet er det musesikring med musebørster. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med mineralull/steinull der hvor isolasjon er synlig, ukjent på øvrige deler. Vinduer i 1.- og 2. etasje av tre med isolerglass av nyere dato. Eldre vindu med enkle glass i kjeller. Dør av tre til kjeller. Verandadør av tre med isolerglass fra 2020. Entredør med isolerglass fra 2023. Veranda av impregnert tre rundt hele boligen. Fundamentering er vanskelig å se da hele verandaen er gjenbygget fra gulv og ned mot terreng, men det er tilsynelatende fundamentert med trestolper rett ned på terreng. Trapp og murer av betong i kjellernedgang. Skjermtak over kjellerinngang.

Uthus med ukjent byggeår. Ringmurer av betong. Stedvis jordgulv og stedvis bjelkelag med tregulv. Vegger oppført med reisverk, utvendig kledd med tømmermannspanel. Sperretak, tekket med takplater av metall. Stedsbyggede porter og dører. Ett rom istandsatt med tregulv og trepanel på vegger og i himling. Enkelt bygg med etterslep på vedlikehold. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Taktekkning: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Det er ikke lagt undertak under taksteinen, lekter for takstein er montert direkte på taktro. Dette øker risikoen for at lekkasjer oppstår. Det lyser inn på loft rundt pipe og mot takløft. Det er noe mosevekst på tekkningen.
- Nedløp og beslag: Beslag er lagt utenpå kledning på begge sider av takløft. Dette er sårbare overganger hvor lekkasjer lett kan oppstå. Det er ukjent hvordan/om takvann håndteres bort fra bygget. Isbordbeslag er avsluttet tidlig, gir økt fuktbelastning på vindski. Det er ikke montert taknedløp ved entre. Det er stedvis mindre frostspreng på taknedløp. Ukjent om det er tett overgang mot skjermtak over entre.
- Veggkonstruksjon: Det er noen steder benyttet enkle løsninger sammenlignet med hva som anses som gode og anbefalte løsninger, men det har foreløpig ikke oppstått skader som følge av dette. Hjørnekasser er skjøtet. Det er noen steder glipper i tilslutninger. Det er noen steder fuget mot vannbrett på vindu, anbefalte løsninger viser at det skal være dryppkant. Det ser ut som det er benyttet innvendig panel snudd med baksiden ut ved siden av vindu i 2. etasje mot sør. Det kan kjønes kald trekk i inspeksjonsluker på kjøkken og i stue, indikerer at veggkonstruksjonen ikke er lufttett.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Utvendig er det stedvis gjenstående malearbeider. Det er mangelfull ventilering fra loft, takustikk er kledd igjen og det er kun ventil på en side av bygget. Det er frost/kondens mange steder på loft under befarings. Det er svai på takkonstruksjonen, det er ikke unormalt at dette oppstår.
- Vinduer: Det er stedvis malingssøl og søl etter sprøyting på vinduskarmer og glass. Skjevhet på vindu i 2. etasje. Vindu på bad mangler propper over skruehull i karm. Vindu på kjøkken tar i karm. Det er flere steder misfarging/søl på vinduskarmer, innvendig og utvendig. Vindu i kjeller har kraftig slitasje og skadet glass.
- Dører: Dør til kjeller tetter ikke og har råteskade på karm og terskel. Verandadør har noe slitasje og bruksmerker. Limrester og søl på karm. Dørblad tar i terskel. Entredør er noe vanskelig å låse og åpne. Det er noen sår i karmen.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er skjevheter på rekkverk og konstruksjoner. Enkel innfesting av rekkverk mot gulv med bunnsvill skrudd ned i gulvkonstruksjon. Rekkverk svaier kraftig når utsatt for trykk. Enkel fundamentering tilsynelatende uten frostsikring. Det må forventes at skjevhet/telehiv kan fortsette å utvikle seg.

- Utvendige trapper: Murer heller innover og har flere sprekker. Det er ikke håndløper i trapp. Det er tegn etter at vann renner ned trapp med sand og jord.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke beslag mellom tak og veggkonstruksjon.
- Overflater: Eksempler på avvik: Det sprekker opp på overflater på vegger og i himling flere steder i alle rom. Eksempler er i vegg hjørner, i overgang vegg/himling, i plateskjøter over dør/vindu. Det er stedvis misfarging og merker i vinduskarmer og flekker på vegger. Det sprekker opp i gjøring på listverk. Det er ufagmessig fordeling av skjøter på laminatgulv. Det er noen steder ujevnheter på skjøter på laminatgulv. Svikt i gulv/laminat foran verandadør.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er skjevheter på gulv i begge etasjer. Største målte avvik er 30 mm, men større avvik kan finnes.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Kraftig saltutslag på pipe i kjeller. Det mangler en teglstein på brannmur i stue.
- Innvendige trapper: Det er skjevhet på trapp.
- Innvendige dører: Flere dører har slitasje og bruksmerker, spesielt på underside av dørbled.
- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Aldersbetraktning gjelder for rør av soil. Det er ikke observert stakepunkt på avløpsrør av plass. Understøttelse av avløpsrør med pinne.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmur er skjult i sin helhet på utsiden. Det ble på befaring i 2022 observert flere utvendige sprekker i grunnmur. Sprekker ble på det tidspunkt ikke vurdert til å være kritisk, men det er ukjent tilstand på dette i dag. Det er sprekker mellom grunnmur og gulv i kjeller, dette indikerer at det har vært setninger. Det er flere steder sprekker i grunnmur på innsiden.
- Bad - Overflater vegger og himling: Det er noen steder oppsprekking i overgang mellom vegg og himling. Hardfuge er noen steder ikke fylt helt ut mot himling. Det er blyantstreker flere steder. Det er stedvis mangelfull vasking av fugemasse.
- Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er noen steder store sprang mellom fliser og flere steder mangelfull rengjøring av fugemasse.
- Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er gitt skriftlig bekreftelse på utførelse av banemembran iht teknisk godkjenning. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse på membran på vegger.

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

- Rom under terreng: Enkel kjeller som kun er egnet for enkel lagring av gjenstander som tåler et fuktig klima. Dampspærre er montert på kald side av isolasjonen, dette er i mot alle anbefalinger som sier at dampspærre skal være på varm side av isolasjonen. Årsaken til dette er at dampspærre på kald siden av isolasjonen medfører at kondens kan oppstå inne i konstruksjonen, det er observert kondens over dampspærren flere steder. Dampspærren har ikke klemte avslutninger i kanter. Dette medfører at i tillegg til at konstruksjonen tar i mot fuktighet fra luften i 1. etasje kan fuktig luft fra kjeller trenge opp i konstruksjonen fra kanter. Kondens over dampspærren medfører over tid risiko for utvikling av sopp- og råteskader. Plater i himling buler kraftig. Det er sprekker mellom gulv og vegger. Det er sprekker i flater på vegger og gulv.
- Kryp kjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i kryp kjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fukt skader. Det er ikke fuktspærre på bakken. Det er montert dampspærre på undersiden av halve bjelkelag. Dampspærre er montert på kald side av isolasjonen, dette er i mot alle anbefalinger som sier at dampspærre skal være på varm side av isolasjonen. Ref. punkt "Rom under terreng". Det er et fuktig klima og stedvis kondens/frost. Det er mangelfull ventilering av kryperom. Det er observert råteskade på en spærre, skader kan finnes flere steder. Det er muggluk i kryperom.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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?: 2024

Firmanavn: K solution As

Beskrivelse av arbeidet: Sveisemembran på badet og teknisk rommet.

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

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Ny sveisemembran.

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?: 2023

Firmanavn: Mbygg As

Beskrivelse av arbeidet: Ny ytterdør Ny vinduer Kledning ute Ny røre Ny kjøkken Ny el og screensskap.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Mbygg As

Beskrivelse av arbeidet: Ny rør på badet og kjøkken.

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?: 2023

Firmanavn: SG Elektriker AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny screensskap Ny kabler Ny kursene Ny lamper.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Bad, kjøkken, entré, stue og bod.

2. etasje: Trapperom, tre soverom og bod.

Kjeller: To kjellerrom.

Eiendommen består også av uthus.

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

Velkommen

Boligen har stor terrasse rundt hele boligen. Inngangspartiet ligger i tilknytning til denne og har takoverbygg. Lys entré møter deg og her kan du henge fra deg ytterjakka.

Stue

Stuen har tidløse og nøytrale overflater som gjør det enklere å sette sitt preg på rommet. Godt med plass til sofagruppe og TV-møblement. I stuen er det vedovn som sørger for jevn og god varme på de kalde dagene. Fra stuen er det utgang til den store terrassen hvor du kan nyte fine sommerdager.

Kjøkken

Kjøkken fra 2023 med lysegrå innredning som har glatte fronter og mørke håndtak. Laminert benkeplate og vask i sort kompositt. Integreerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøll- og frysenskap.

Soverom

Det er tre soverom i boligen. Disse ligger i 2. etasje og har god størrelse.

Bad

Et pent, flislagt bad som ligger i boligens 1. etasje. Det ble renoverert i 2024 og har moderne og store fliser. Åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet,

servantinnredning, speilskap og vegghengt toalett. Opplegg til vaskemaskin.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det ligger fiber frem til tomtegrensen.

Parkering

På egen gårdsplass.

Diverse

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

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

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 1984, 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 2022. Tilsyn ble sist gang utført i 2017, 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

- Vedovn i stuen.

- Panelovner på enkelte rom.
- Varmekabler på badet.

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 100 000

Omkostninger kjøper

2 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

52 500 (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))

53 890 (Omkostninger totalt)

70 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 153 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 170 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 173 590 (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 27 064 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 27.064,- 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 4 943 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne noe registrert formuesverdi på eiendommen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

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 22, bruksnummer 44 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 ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert 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 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 2,9 % av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), søk

eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190), markedspakke (kr 25.000,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing 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

23.03.2026



Velkommen til Smedvegen 7, en sentralt beliggende bolig på Kirkenær!



Her bor du med gangavstand til sentrum av Kirkenær.



Huset har kledning, tak og inngangsdør fra 2023.



Inngangspartiet ligger i tilknytning til den store terrassen som strekker seg rundt store deler av huset.



Inngangspartiet har takoverbygg og det er port med mulighet for å kunne stenge av ut mot veien.



Lys entré med glatte vegger og gulv med teppe møter deg.



Gjennomgående er de innvendige overflatene nye i perioden 2023-2024.



Vedovn i stuen som sørger for den jevne og gode varmen på kalde dager.



I stuen er det nøytrale overflater på veggene som du kan sette ditt preg på og lyst parkettgulv.



Det er utgang til terrassen fra stuen.



Åpen løsning mellom stuen og kjøkkenet.

Terrassen er på ca. 98 kvm og byr på utsikt mot åker og eng.





Sosial romløsning mellom stuen og kjøkkenet.



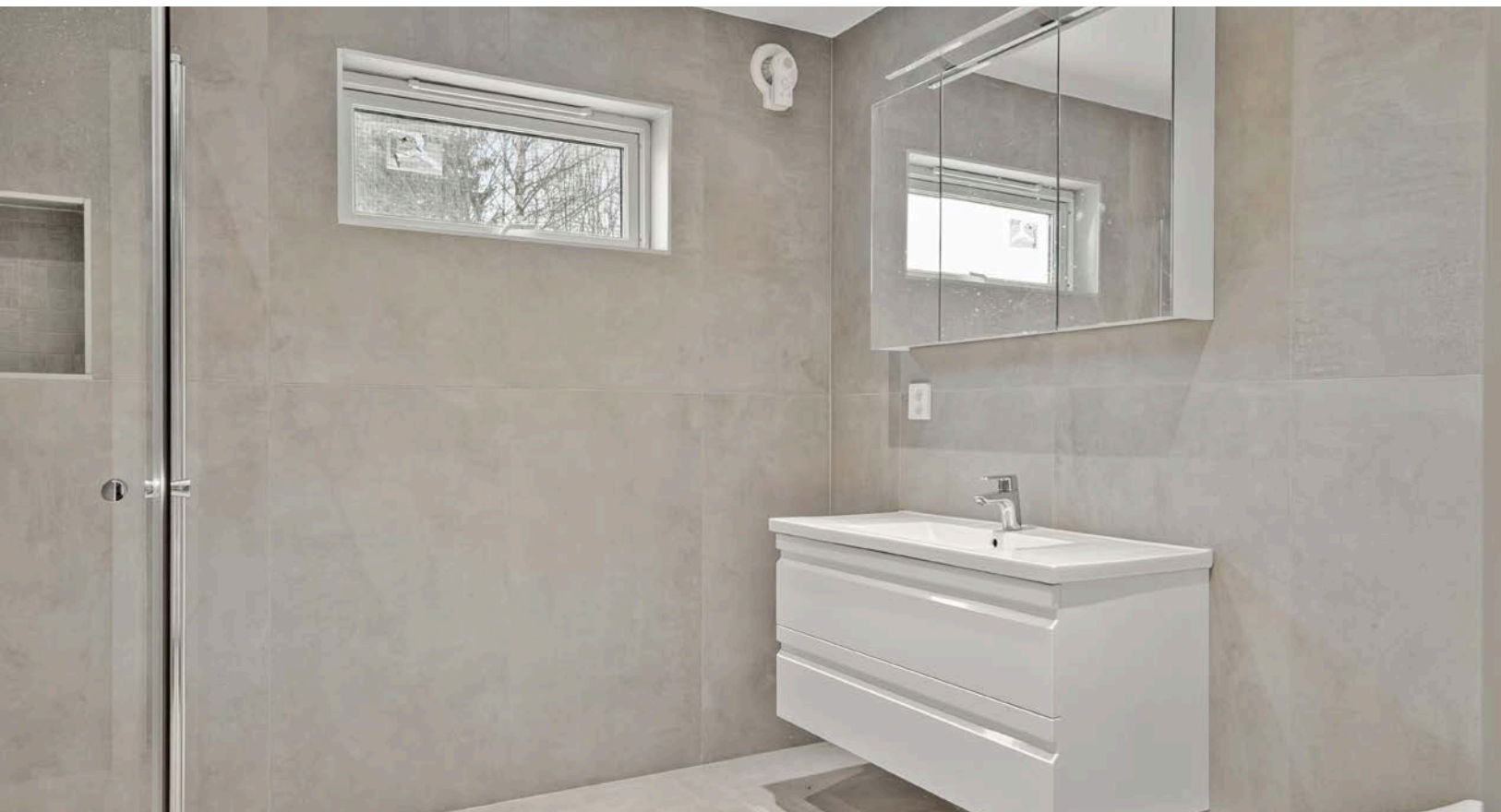
Moderne kjøkkeninnredning fra 2023 med integrerte hvitevarer og glatte fronter som gir et stilrent uttrykk.



Vinduer på to kanter slipper inn fint med naturlig lys til rommet. Her er det plass til kjøkkenbord.



Pent, flislagt bad renoverert i 2024. Det er varmekabler i gulvet.



Åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet.

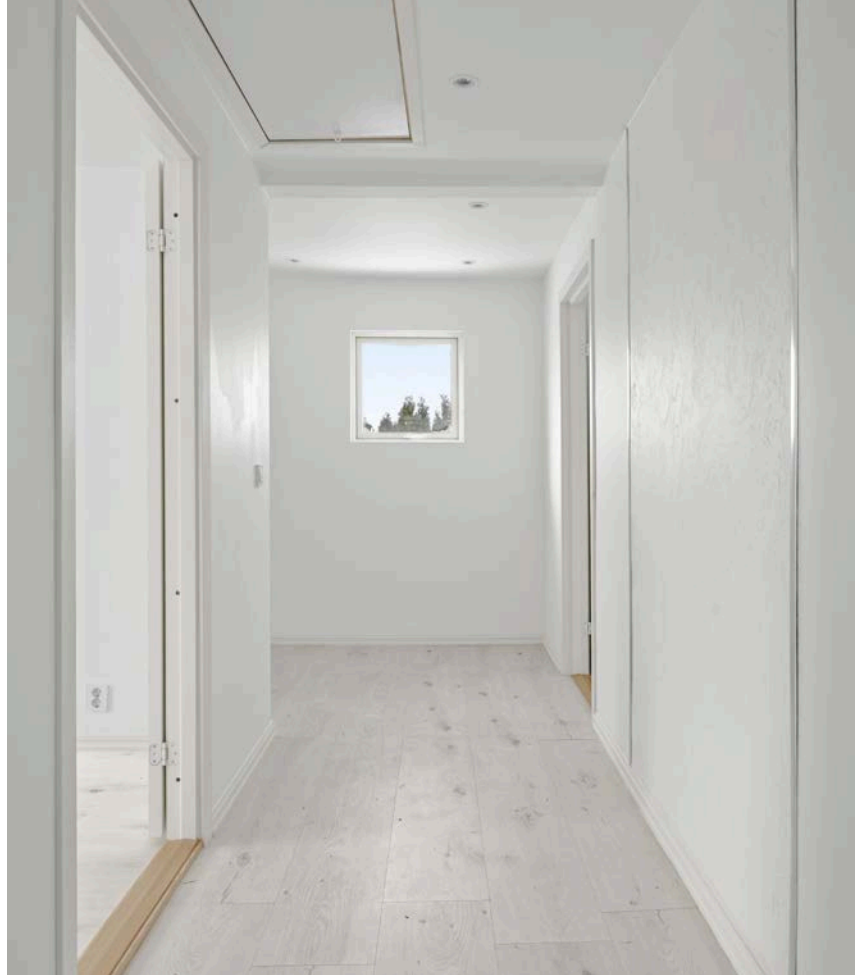
Servantinnredning har skuffer, heldekkende servant og speilskap med lys i overkant.
Vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin i rommet.

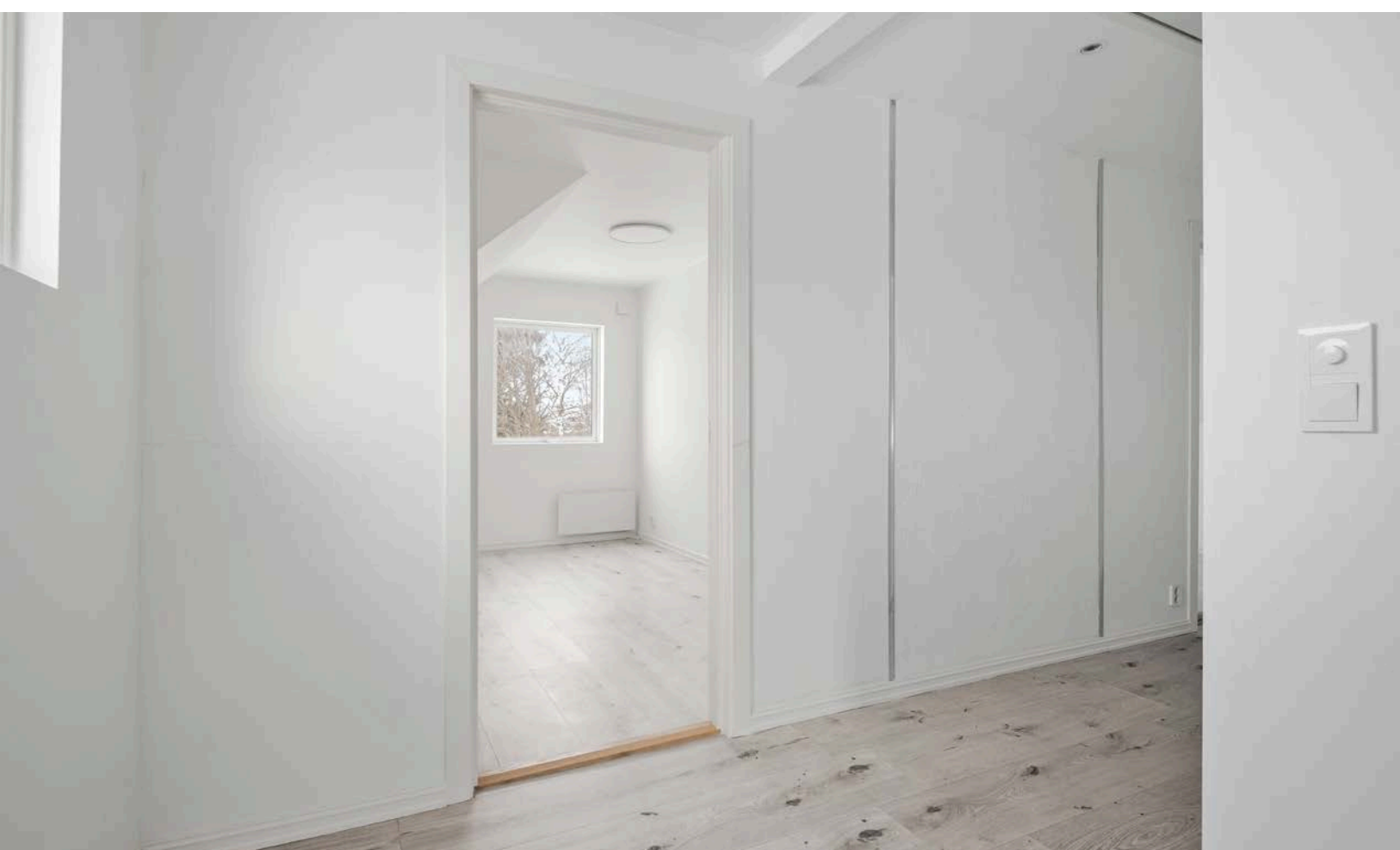




Trapp med teppebelagte trinn opp til boligens andre etasje.

Gangen i 2. etasje har laminatgulv og glatte veggflater som er hvitmalt.

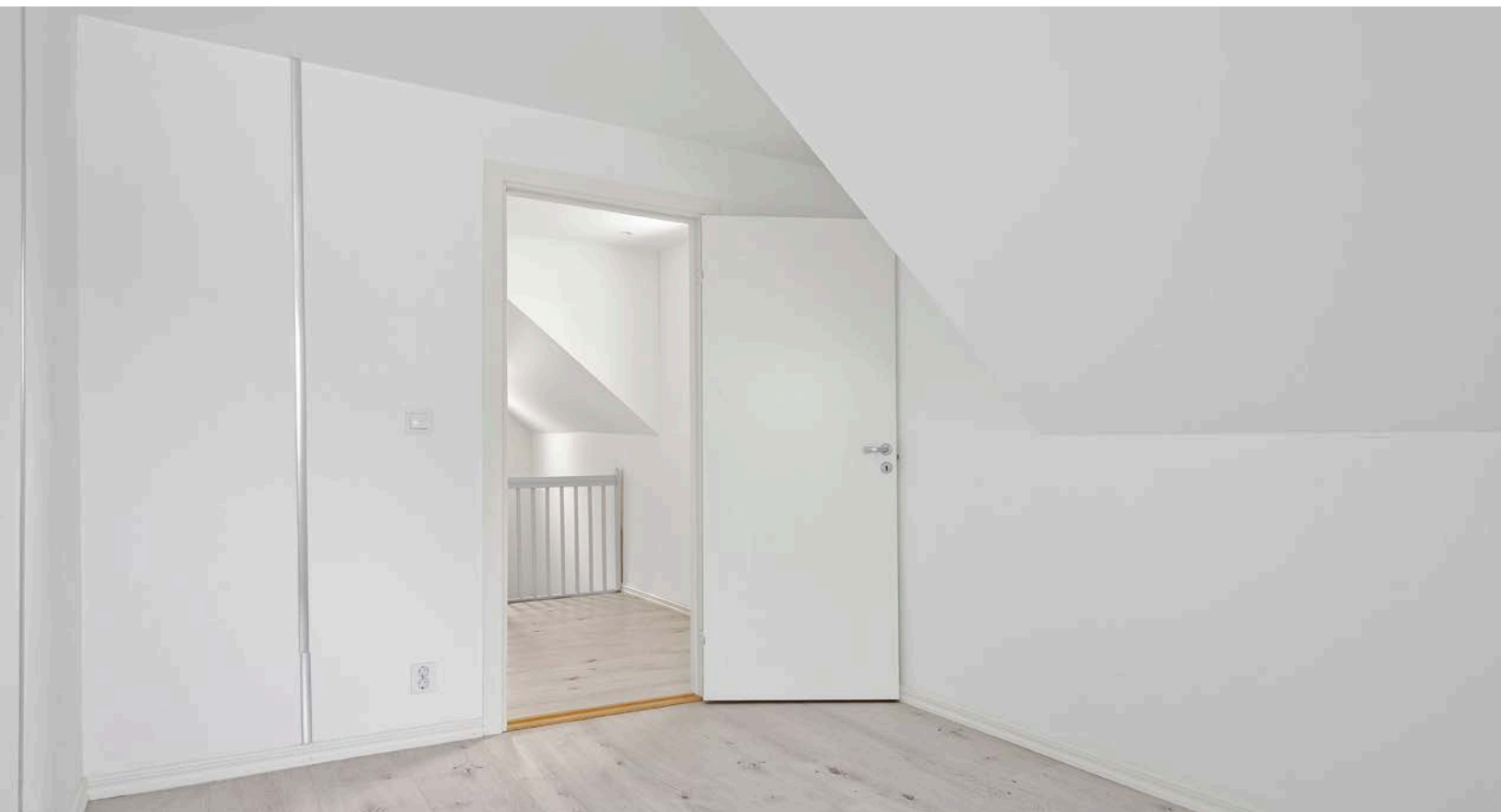








Boligen har i alt tre soverom, disse ligger i 2. etasje.



Lyse vegger og parkettgulv som står i stil med boligen ellers.



Godt med plass til stor seng, nattbord og oppbevaringsmøbler.



Oppvarming med panelovner.





Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Vollermoen, fint område for både store og små.



Uthuset på tomta har praktisk plassering på tomta og her er det lagringsplass.

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 7 , 2260 KIRKENÆR

 GRUE kommune

 gnr. 22, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 20580-1853

Eiendomsverdi ref nr: FJ3756

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



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, skjønnssaker og skadetaksering.

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

anders@opastakst.no

414 57 859



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 • løssøre 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: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe. Vegger av bindingsverk fra byggeår. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med hovedsakelig stående trekledning. Underkant av kledning er i det meste skjult av veranda, men det er ett tilgjengelig punkt ved kjellerinnang. Der kan det observeres at det tilsynelatende er lufting bak kledningen med borede hull i nederste spikerslag, det er ukjent om det er boret tilsvarende hull i spikerslag høyere opp på veggen. På kontrollpunktet er det musesikring med musebørster. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med mineralull/steinull der hvor isolasjon er synlig, ukjent på øvrige deler.

Vinduer i 1.- og 2. etasje av tre med isolerglass av nyere dato. Eldre vindu med enkle glass i kjeller.

Dør av tre til kjeller. Verandadør av tre med isolerglass fra 2020.

Entredør med isolerglass fra 2023.

Veranda av impregneret tre rundt hele boligen. Fundamentering er vanskelig å se da hele verandaen er gjenbygget fra gulv og ned mot terreng, men det er tilsynelatende fundamentert med trestolper rett ned på terreng.

Trapp og mur av betong i kjellernedgang.

Skjermtak over kjellerinnang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig med teppe og laminat på gulv og slette malte flater på vegger og i himlinger. Det er benyttet listfrie overganger og sparklede smyg i stedet for utforinger.

Etasjeskillere av tre. Ukjent med isolering.

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Sotluke i kjeller

Kjeller har overflater med betonggulv, vegger av mur og plater i himling. Det er lagt dampspærre over plater i himling, dette er montert ila de siste årene.

Det er kryperom under trebjelkelag på halve boligen.

Trapp av tre belagt med teppe.

Formpressede dører, dels med slette fronter og dels med speilfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad er renovert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og slett malt himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Det er varierende fallforhold på gulv rundt om i rommet, stedvis under 1:100. Fall på gulv i dusjsonen på under 1:50. Det er ikke oppkant ved dør. Det er opplyst at det er lagt banemembran på gulv. Sluk av plast med klemring, det kan delvis ses tilslutning av banemembran til klemring. Ukjent med membran på vegger. Åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, servantinredning, speilskap og vegghengt toalett med skjult sistene. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte, spalte for tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask i sort kompositt. Integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og frysenskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak og stoppekran i kjeller. Fordelerskap for vannrør på bodrom med avrenning til gulv på samme rom. Rommet ser ut til å ha banemembran under fliser på gulv, det er gipsplater på vegger. Enkle og delvis usikre løsninger med tanke på fuktpåkjenninger. Lekkasjevann vil ledes til sluk, men mindre bygningsmessige skader kan oppstå.

Vannrør av plast (rør i rør).

I stue og på kjøkken er det inspeksjonsluker for kobingspunkter for vannrør.

På bodrom er det inspeksjonsluke og enhet for lekkasjevakt.

Det er lekkasjevakt på kjøkken, kunne med fordel være plassert på gulv under benk.

Avløpsrør hovedsakelig av plast. Det er en gjenværende stamme av soil som ser ut til å være i bruk.

Naturlig ventilering med veggventiler i 1. etasje og 2. etasje. Normal løsning og omfang for byggeår.

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter av nyere dato.

Fast tilkobling til strøm.

Boligen har hovedsakelig skjult lagt elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje.

Sikringskap med jordfeilsautomater. Down-lights i himlinger i alle rom i 1. etasje med unntak av bod og i gang i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke kjent med annet enn at det er tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Grunnmurer av blokker av lettbetong og betong.

Stikkledning for avløp ble ved forrige omsetning opplyst til å være fra 2007.

Stikkledning for vann av plast. Ukjent alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

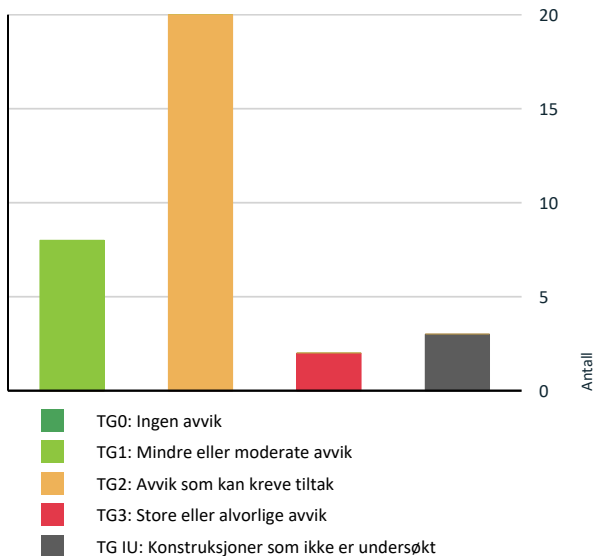
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

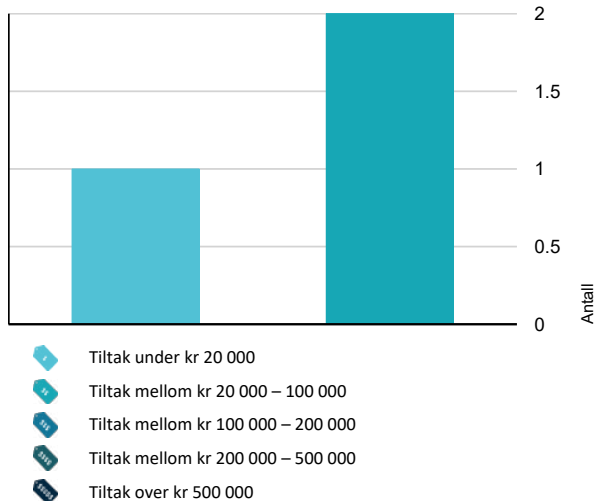
Sammendrag av boligens tilstand

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. 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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - 2

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

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

! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår

1923

Anvendelse

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Noe etterslep/manglende ferdigstillelse.

Kommentar

Tilbygg / modernisering

2023	Skiftet entredør. Skiftet vinduer. Skiftet fasadekledning. Skiftet innvendige vannrør. Skiftet kjøkkeninnredning. Lagt opp nytt strømnett og skiftet sikringskap. Det er opplyst at arbeiderer utført av M-Bygg AS og SG Elektriker AS.
2024	Renovert bad. Opplyst utført av K Solution AS.
	Nye innvendige overflater i perioden 2023-2024.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med takstein.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke lagt undertak under taksteinen, leker for takstein er montert direkte på taktro. Dette øker risikoen for at lekkasjer oppstår.

Det lyser inn på loft rundt pipe og mot takløft.

Det er noe mosevekst på tekingen.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnet at det ikke er undertak under taksteinen så bør omteking av

taket vurderes tidligere enn hva kvaliteten på selve taksteinen tilsier.

Beslagsløsninger rundt pipe og mot takløft bør kontrolleres og evt. utbedres fra utsiden.

Tilstandsrapport



Det er taktro uten undertak.



Det lyser inn rundt pipe.



Det lyser stedvis inn ved takløft. Kun ettrinns tetting.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beslag er lagt utenpå kledning på begge sider av takløft. Dette er sårbare overganger hvor lekkasjer lett kan oppstå.

Det er ukjent hvordan/om takvann håndteres bort fra bygget.

Isbordbeslag er avsluttet tidlig, gir økt fuktbelastning på vindski.

Det er ikke montert taknedløp ved entre.

Det er stedvis mindre frostspreng på taknedløp.

Ukjent om det er tett overgang mot skjermtak over entre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslagsløsning med beslag utenpå kledning bør kontrolleres fra utsiden, ref. punkt "Taktekking".

Det bør undersøkes nærmere hvordan/om takvann ledes bort fra bygget.

Det anbefales montering av taknedløp ved entre.



Beslag er lagt utenpå kledning på begge sider av takløft.



Isbord er avsluttet tidlig, dekker ikke hele vindski

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger av bindingsverk fra byggeår. Ut fra fremviste bilder så vegger, i hvertfall på deler av bygget, isolert med steinull. Fasader er kledd med hovedsakelig stående trekledning. Underkant av kledning er i det meste skjult av veranda, men det er ett tilgjengelig punkt ved kjellerinngang. Der kan det observeres at det tilsynelatende er lufting bak kledningen med borede hull i nederste spikerslag, det er ukjent om det er boret tilsvarende hull i spikerslag høyere opp på veggen. På kontrollpunktet er det musesikring med musebørster.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen steder benyttet enkle løsninger sammenlignet med hva som anses som gode og anbefalte løsninger, men det har foreløpig ikke oppstått skader som følge av dette.

Hjørnekasser er skjøtet.

Det er noen steder glipper i tilslutninger.

Det er noen steder fuget mot vannbrett på vindu, anbefalte løsninger viser at det skal være dryppkant.

Det ser ut som det er benyttet innvendig panel snudd med baksiden ut ved siden av vindu i 2. etasje mot sør.

Det kan kjønes kald trekk i inspeksjonsluker på kjøkken og i stue, indikerer at veggkonstruksjonen ikke er lufttett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra kvaliteten på utførelsen anmodes kjøper om å gjøre seg tilstrekkelig kjent med alle synlige overflater og utførte løsninger på fasader og utvendige bygdingsdeler generelt.



Hjørnekasser er skjøtet. Horisontale skjøter girt økt fare for fuktbelastning og utvikling av råte.



Stedvis glipper i fasade.



Stedvis fuget mellom vannbrett og omramming på vinduer.



Det ser ut som det er benyttet innvendig panel snudd med baksiden ut ved siden av vindu i 2. etasje mot sør.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med mineralull/steinull der hvor isolasjon er synlig, ukjent på øvrige deler.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Utvendig er det stedvis gjenstående malearbeider.

Det er mangelfull ventilering fra loft, takstikk er kledd igjen og det er kun ventil på en side av bygget. Det er frost/kondens mange steder på loft under befaring.

Det er svai på takkonstruksjonen, det er ikke unormalt at dette oppstår.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ferdigstille utvendig malearbeider.

Etablere tilstrekkelig ventilering fra loft slik at kondens og frost unngås.

Det anbefales å isolere ventilasjonsrør på loft.



Samlede skjøter på vindskier.



Det er frost flere steder på loft.



Loftstige er ikke tilpasset.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i 1.- og 2. etasje av tre med isolerglass av nyere dato. Eldre vindu med enkle glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis malingsløst og løst etter sprøyting på vinduskarmer og glass.

Skjevhet på vindu i 2. etasje.

Vindu på bad mangler propper over skruerull i karm.

Vindu på kjøkken tar i karm.

Det er flere steder misfarging/løst på vinduskarmer, innvendig og utvendig.

Vindu i kjeller har kraftig slitasje og skadet glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøring/behandling av vinduer etter behov. Det er ukjent hvor lett det er å fjerne sprøyttemaling fra glass.

Montering av propper over skruerull på bad.

Justering av vindu på kjøkken.

Utskifting av vindu i kjeller.

Tilstandsrapport



Søl fra malingssprøyte på karm og glass.



Kraftig slitasje på vindu i kjeller.



Eksempel på innvendig misfarging.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Dør av tre til kjeller. Verandadør av tre med isolerglass fra 2020. Entredør med isolerglass fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til kjeller tetter ikke og har råteskade på karm og terskel.
Verandadør har noe slitasje og bruksmerker. Limrester og søl på karm. Dørblad tar i terskel.
Entredør er noe vanskelig å låse og åpne. Det er noen sår i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av dør til kjeller.
Vedlikehold av overflater på dører i 1. etasje.
Justering av lås på entredør.
Justering av verandadør.



Dør til kjeller tetter ikke og har skader.



Rester etter lim/fugemasse på karm på verandadør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veranda av impregnert tre rundt hele boligen. Fundamentering er vanskelig å se da hele verandaen er gjenbygget fra gulv og ned mot terreng, men det er tilsynelatende fundamentert med trestolper rett ned på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skjevheter på rekkverk og konstruksjoner.

Enkel innfesting av rekkverk mot gulv med bunnsvill skrudd ned i gulvkonstruksjon. Rekkverk svaier kraftig når utsatt for trykk.

Enkel fundamentering tilsynelatende uten frostsikring. Det må forventes at skjevhet/telehiv kan fortsette å utvikle seg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innfesting av rekkverk bør utbedres/forsterkes.

📍 TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og murer av betong i kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Murer heller innover og har flere sprekker.

Det er ikke håndløper i trapp.

Det er tegn etter at vann renner ned trapp med sand og jord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På ett tidspunkt må det forventes at det blir behov for utbedring/utskifting av murer.

Det bør forsøkes endring av terreng slik at vann ikke renner ned trappen.



Murer heller innover.



Flere sprekker i murer.

📍 TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Skjermtak over kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke beslag mellom tak og veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av beslag.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig med teppe og laminat på gulv og slette malte flater på vegger og i himlinger. Det er benyttet listfrie overganger og sparklede smyg i stedet for utforinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempler på avvik:

Det sprekker opp på overflater på vegger og i himling flere steder i alle rom. Eksempler er i veggjørner, i overgang vegg/himling, i plateskjøter over dør/vindu.

Det er stedvis misfarging og merker i vinduskarmer og flekker på vegger.

Det sprekker opp i gjøring på listverk.

Det er ufagmessig fordeling av skjøter på laminatgulv.

Det er noen steder ujevnheter på skjøter på laminatgulv.

Svikt i gulv/laminat foran verandadør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper anbefales å gjøre seg nøye kjent med innvendige overflaters kvalitet og visuelle tilstand.



Eksempel på sprekk over dør.



Eksempel på sprekk i veggflate.



Eksempel på sprekk i veggjørne

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre. Ukjent med isolering.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevheter på gulv i begge etasjer. Største målte avvik er 30 mm, men større avvik kan finnes.

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

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn i stue i 1. etasje med metallplate på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Kraftig saltutslag på pipe i kjeller.

Det mangler en teglstein på brannmur i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.



Sotluke i kjeller.



Det mangler en tegl i stue.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflater med betonggulv, vegger av mur og plater i himling. Det er lagt dampsperre over plater i himling, dette er montert ila de siste årene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel kjeller som kun er egnet for enkel lagring av gjenstander som tåler et fuktig klima.

Dampsperre er montert på kald side av isolasjonen, dette er i mot alle anbefalinger som sier at dampsperre skal være på varm side av isolasjonen. Årsaken til dette er at dampsperre på kald siden av isolasjonen medfører at kondens kan oppstå inne i konstruksjonen, det er observert kondens over dampsperran flere steder.

Dampsperran har ikke klemt avslutninger i kanter. Dette medfører at i tillegg til at konstruksjonen tar i mot fuktighet fra luften i 1. etasje kan fuktig luft fra kjeller trenge opp i konstruksjonen fra kanter. Kondens over dampsperran medfører over tid risiko for utvikling av sopp- og råteskader.

Plater i himling buler kraftig.

Det er sprekker mellom gulv og vegger.

Det er sprekker i flater på vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Dampspærre på undersiden av bjelkelag mot 1. etasje bør fjernes. Denne kan evt. erstattes med en diffusjonsåpen vindspærre. Dersom det på tider av året er utfordringer med høyt/skadelig fuktinnhold i treverk i kjelleren bør dette i stedet håndteres med bedre ventilering. Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak på konstruksjoner, men dersom utvikling av sprekker i og mellom konstruksjoner fortsetter kan dette bli nødvendig på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er sprekker mellom gulv og vegg.



Plater i himling buler og det er kondens på oversiden av dampspærre flere steder.



Plater i himling buler og det er kondens på oversiden av dampspærre flere steder.



Stedvis saltutslag.

1 TG 3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er kryperom under trebjelkelag på halve boligen.
Det er gjort forsterkning på deler av bjelkelag grunnet råteskader på opprinnelig bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er ikke fuktsperre på bakken.

Det er montert dampspærre på undersiden av halve bjelkelag. Dampspærre er montert på kald side av isolasjonen, dette er i mot alle anbefalinger som sier at dampspærre skal være på varm side av isolasjonen. Ref. punkt "Rom under terreng".

Det er et fuktig klima og stedvis kondens/frost.

Det er mangelfull ventilering av kryperom.

Det er observert råteskade på en sperre, skader kan finnes flere steder.

Det er mugglukt i kryperom.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Etablering av fuktsperre på bakken.

Fjerning av dampspærre på undersiden av bjelkelag, dette kan evt. erstattes med diffusjonsåpen vindspærre.

Etablering av tilstrekkelig ventilering.

Utskifting av råteskadet treverk bør vurderes.

Materialrester og organisk materiale bør fjernes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er ikke fuktsperre på bakken.



Oversikt over kryperom. Deler av arealet er ikke tilgjengelig for inspeksjon.



Det er observert råteskade på en sperre, flere skader kan finnes.



Oversikt fra kryperom.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre belagt med teppe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skjevhet på trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innfesting med klosser mellom vegg og stolpe.

Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører, dels med slette fronter og dels med speilfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Flere dører har slitasje og bruksmerker, spesielt på underside av dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er renovert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og slett malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen steder oppsprekking i overgang mellom vegg og himling. Hardfuge er noen steder ikke fylt helt ut mot himling.

Det er blyantstreker flere steder.

Det er stedvis mangelfull vasking av fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av silikon som sprekker i overgang mellom vegg og himling.

Fylle ut hardfuge noen steder.

Rengjøring av blyantstreker og fugemasse. Herdet fugemasse kan være vanskelig å fjerne.



Det sprekker stedvis opp mellom vegg og himling.



Eksempel på manglende rengjøring av fugemasse. Dette er flere steder.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Det er varierende fallforhold på gulv rundt om i rommet, stedvis under 1:100. Fall på gulv i dusjsonen på under 1:50. Det er ikke oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er noen steder store sprang mellom fliser og flere steder mangelfull rengjøring av fugemasse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

Rengjøring av fugemasse. Herdet fugemasse kan være vanskelig å fjerne.



Noen steder store sprang mellom fliser og manglende rengjøring av fugemasse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er opplyst at det er lagt banemembran på gulv. Sluk av plast med klemring, det kan delvis ses tilslutning av banemembran til klemring. Membran på vegger er opplyst å være 20 mm våtromsplate som er smurt med smøremembran. Det er opplyst at det er benyttet mansjetter i gjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran på gulv i form av skriftlig erklæring fra utførende foretak. Membran på vegger er utført av eier. Det foreligger ikke helhetlig dokumentasjon, dette er grunnlaget for at det settes TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, servanttinnredning, speilskap og vegghengt toalett med skjult systerne. Det er fremlagt garantibevis på VVS-installasjoner fra MBYGG AS.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering med elektrisk avtrekksvifte, spalte for tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask i sort kompositt. Integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjø- og frysenskap.

Sokler har stedvis løs innfesting og kan presses inn.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tapede overganger på ventilasjonsrør.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak og stoppekran i kjeller. Fordelerskap for vannrør på bodrom med avrenning til gulv på samme rom. Rommet ser ut til å ha banemembran under fliser på gulv, det er gipsplater på vegger. Enkle og delvis usikre løsninger med tanke på fuktpåkjenninger. lekkasjevann vil ledes til sluk, men mindre bygningsmessige skader kan oppstå.

Vannrør av plast (rør i rør).

I stue og på kjøkken er det inspeksjonsluker for koblingspunkter for vannrør.

På bodrom er det inspeksjonsluke og enhet for lekkasjevakt.

Det er lekkasjevakt på kjøkken, kunne med fordel være plassert på gulv under benk. vanninntak erkasset inn.



Vanninntak med stoppekran i kjeller, er senere kasset inn



Inspeksjonsluke i stue.



Inspeksjonsluke på bodrom.



Fordelerskap for vannrør.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør hovedsakelig av plast. Det er en gjenværende stamme av soil som ser ut til å være i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Aldersbetraktning gjelder for rør av soil.
Det er ikke observert stikepunkt på avløpsrør av plast.
Understøttelse av avløpsrør med pinne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.



Noe enkel innfesting av avløpsrør med klosser under bjelkelag.



Avløpsrør av soil.



1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med veggventiler i 1. etasje og 2. etasje. Normal løsning og omfang for byggeår.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider med kapasitet på ca. 200 liter av nyere dato. Fast tilkobling til strøm.

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.

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig skjult lagt elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje. Sikringsskap med jordfeilsautomater. Down-lights i himlinger i alle rom i 1. etasje med unntak av bod og i gang i 2. 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

Tilstandsrapport

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.
2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke kontrollert.



Sikringsskap.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke kjent med annet enn at det er tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer av blokker av lettbetong og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur er skjult i sin helhet på utsiden. Det ble på befaring i 2022 observert flere utvendige sprekker i grunnmur. Sprekker ble på det tidspunkt ikke vurdert til å være kritisk, men det er ukjent tilstand på dette i dag.

Det er sprekker mellom grunnmur og gulv i kjeller, dette indikerer at det har vært setninger.

Det er flere steder sprekker i grunnmur på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av tilkomst for mulighet for kontroll av grunnmur fra utsiden.

Forsøgling av innvendige sprekker.



Eksempel på innvendig sprekk.



Eksempel på innvendig sprekk.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt inn mot bygg er dekket av veranda.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stikkledning for avløp ble ved forrige omsetning opplyst til å være fra 2007.

Utvendige vann- og avløpsledninger - 2

Beskrivelse

Stikkledning for vann av plast. Ukjent alder.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

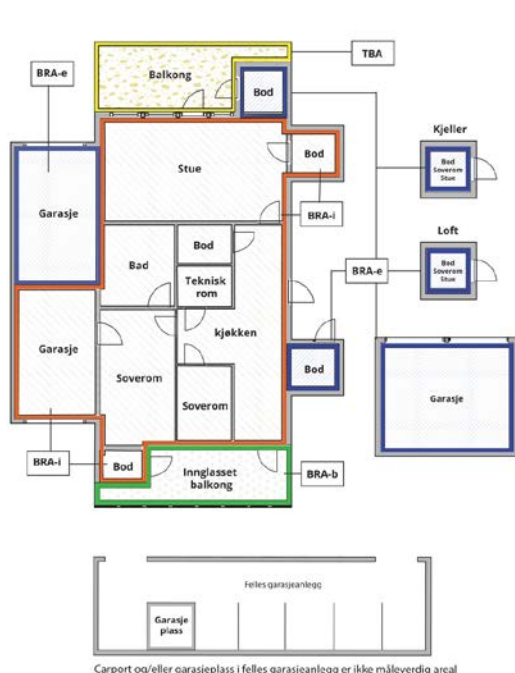
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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)		
Kjeller		12		12	
1. etasje	60			60	98
2. etasje	49			49	
SUM	109	12			98
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		To kjellerrom	
1. etasje	Bad, kjøkken, entré, stue, bod		
2. etasje	Trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	105	16
Uthus	0	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	22	44		0	1154.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Smedvegen 7

Hjemmelshaver

Alwadi Khalid Mohamad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på byggefeltet Vollermoen på Kirkenær. Området består av bolighus og det ligger også idrettsplass, friarealer og barnehage i umiddelbar nærhet. Vollermoen er et barnevennlig området med lav-hastighetsveier mellom husene og gang- og sykkelsti i fra øst til vest av boligfeltet. Nærmeste barnehage er Solungen som ligger ca. 200 meter fra boligen. Til Barne- og ungdomsskole er det ca. 1 km, her ligger også kommunens rådhus. Kirkenær sentrum innehar de fleste servicetilbud sånn som butikker, restauranter, bensinstasjon, tannleger etc. Fra boligen til sentrum er det ca. 1,5 km. Fra Kirkenær er det kort vei til jakt- og turterreng. Ca. 4 km til Glomma og 13 km til Skasen med gode fiske- og bademuligheter og muligheter for båthold. Kirkenær har kollektivforbindelse til Elverum og Kongsvinger via buss. Til nærmeste busstopp er det ca 1,3 km.

Adkomstvei

Direkte avkjøring til eiendommen fra Smedvegen.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomten består i hovedsak av gressarealer og villniss.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Ringmurer av betong. Stedvis jordgulv og stedvis bjelkelag med tregulv. Vegger oppført med reisverk, utvendig kledd med tømmermannspanel. Sperretak, tekket med takplater av metall. Stedsbyggede porter og dører. Ett rom istandsatt med tregulv og trepanel på vegger og i himling.

Enkelt bygg med etterslep på vedlikehold.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	01.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2026	
2	08.04.2026	

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

Khalid Mohamad Alwadi

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Smedvegen 7

2260 Kirkenær

3417-22/44/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: K solution As

Beskrivelse av arbeidet: Svaisemembran på badet og teknisk rommet

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny sveisemembran

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?:** 2023

Firmanavn: Mbygg As

Beskrivelse av arbeidet: Ny ytterdør Ny vinduer Kledning ute Ny røre Ny kjøkken Ny el og screensskap

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Mbygg As

Beskrivelse av arbeidet: Ny rør på badet og kjøkken

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?:** 2023

Firmanavn: SG Elektriker AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny screensskap Ny kabler Ny kursene Ny lamper

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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 7 - Nabolaget Kirkenær - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Grue aldershjem 7 min
Linje 767, 770, 771 0.7 km

Oslo Gardermoen 1 t 30 min

Skoler

Grue barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 14 min
332 elever, 22 klasser 1.3 km

Øvrebyen videregående skole 30 min
450 elever, 17 klasser 34.9 km

Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 32 min
90 elever, 3 klasser 35.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

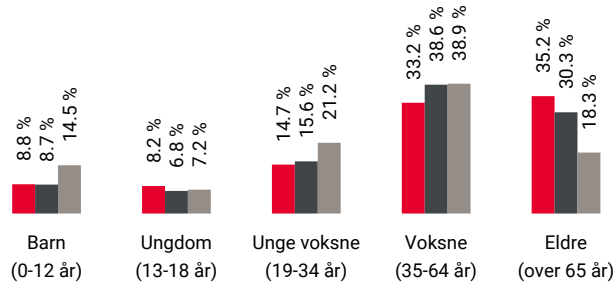
Bra 74/100



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 (0-5 år) 2 min
55 barn 0.2 km

Tjura barnehage (0-5 år) 4 min
67 barn 4.2 km

Dagligvare

Coop Extra Kirkenær 15 min
Post i butikk 1.4 km

Kiwi Kirkenær 16 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



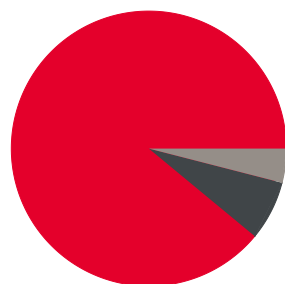
Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

	Grue stadion Ballspill, fotball	10 min	0.9 km
	Gruehallen Aktivitetshall	10 min	1 km
	Gym i gata	15 min	

Boligmasse

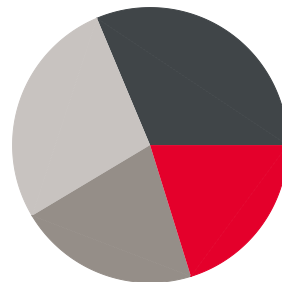


- 89% enebolig
- 7% rekkehus
- 4% annet

Varer/Tjenester

	Gruetorget	18 min
	Apotek 1 Kirkenær	18 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



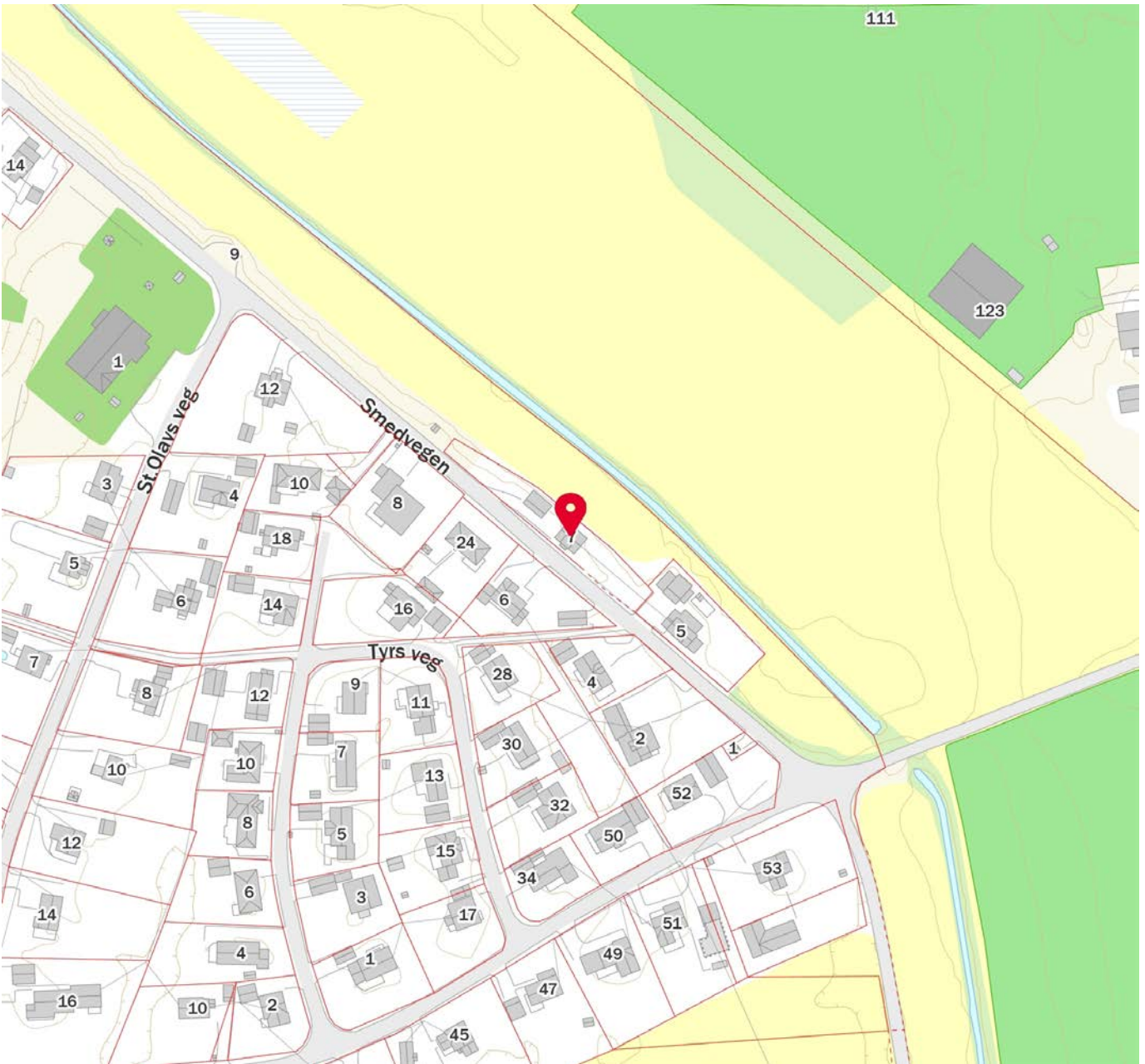
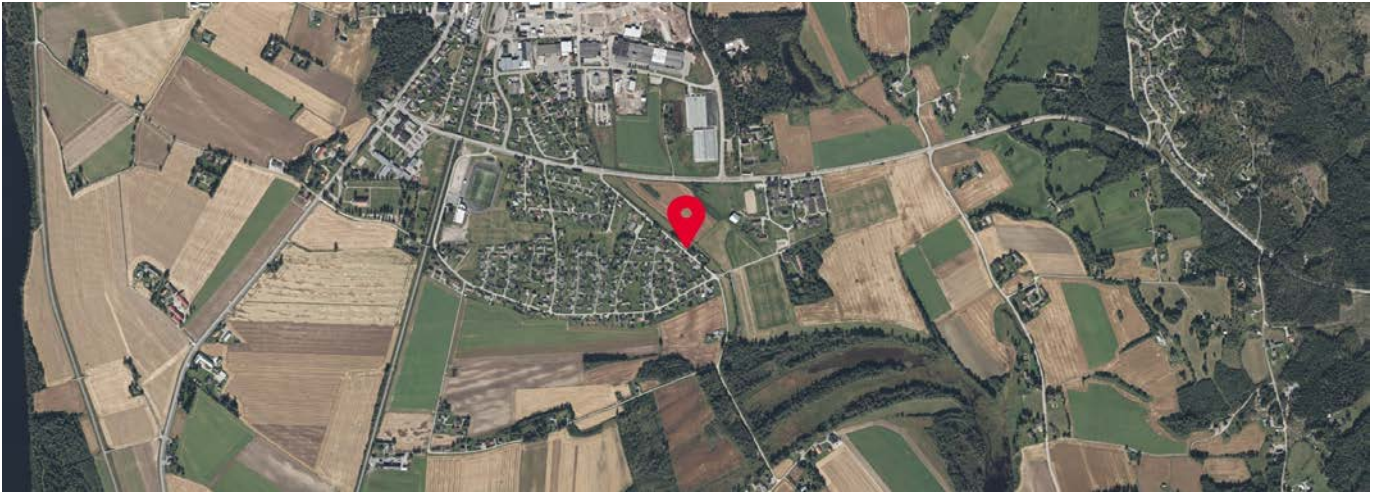
0%

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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktssignering 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 7
2260 KIRKENÆRMeglerforetak: 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