

aktiv.



Nørstegard 8, 3656 ATRÅ

**Sjarmerende og tiltalende
enebolig med attraktiv og sentral
beliggenhet på pent opparbeidet
tomt - Dobbelgarasje**



Eiendomsmegler

Sindre Tjønn

Mobil 948 06 422
E-post sindre.tjonn@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 190 000,-
Omkostn.: Kr 56 100,-
Total ink omk.: Kr 2 246 100,-
Selger: Wivi Andersen
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 127/191 kvm
Tomtstr.: 1270.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 90, bnr. 70
Oppdragsnr.: 1307250053

Sjarmerende og tiltalende
enebolig med attraktiv og
sentral beliggenhet

Pen og meget sjarmerende enebolig med attraktiv beliggenhet. Boligen fremstår velholdt med generelt god standard. Det er også verdt å merke seg at eiendommen har en meget pent opparbeidet tomt med fine uteplasser. Boligen ble forøvrig malt utvendig i 2025. Ifølge tilstandsrapporten er boligen normalt vedlikeholdt, men siden den er over 60 år må noe modernisering/oppgradering påregnes.

Eiendommen har en fin beliggenhet på Nørstegard, sentralt i Atrå. Området er godt etablert og oppleves rolig og barnevennlig (lekeplass like ved). Boligen ligger på en romslig hjørnetomt og kan skilte med fine utsiktsforhold. Fra boligen er det gangavstand til sentrum av Atrå, og nærområdet kan by på flott natur og turterreng året rundt.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Nabolagsprofil.....18
Om eiendommen22
Tilstandsrapport33
Egenerklæring76
Forbrukerinformasjon 108
Budskjema 109





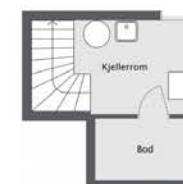
1. etasje



2. etasje



Kjeller



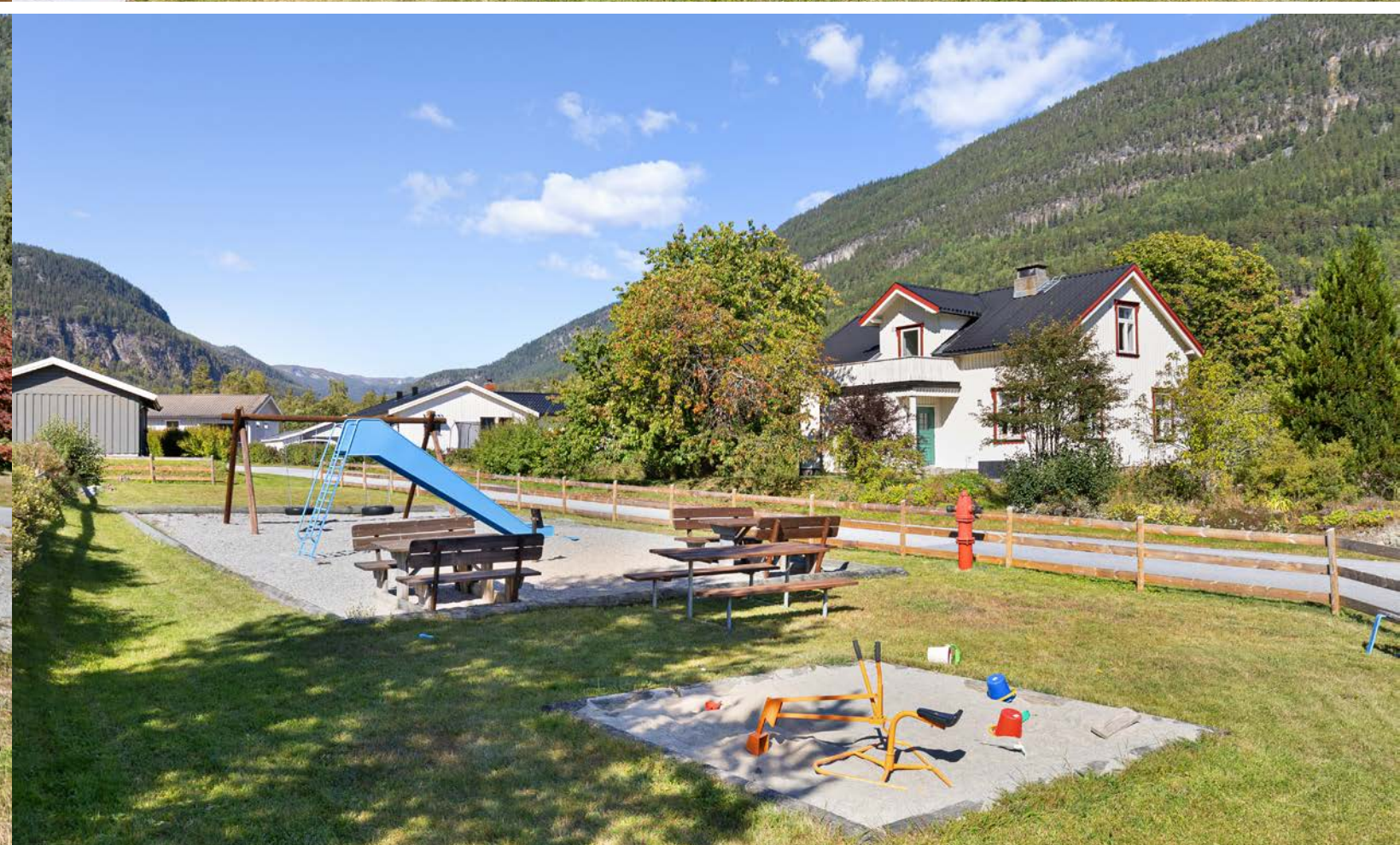
Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.











Nabolagsprofil

Nørstegard 8

Offentlig transport

 Nøstegard
Linje 209

4 min 
0.3 km

Skoler

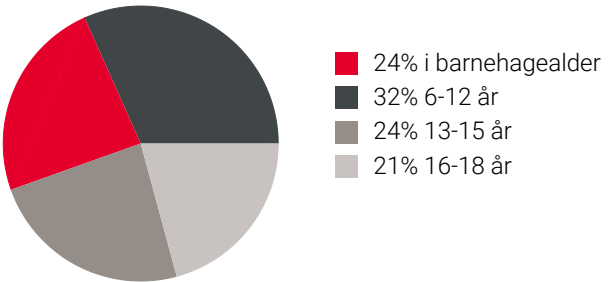
Atrå barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)
175 elever, 11 klasser

7 min 
0.6 km

Rjukan videregående skole
215 elever, 15 klasser

25 min 
25.4 km

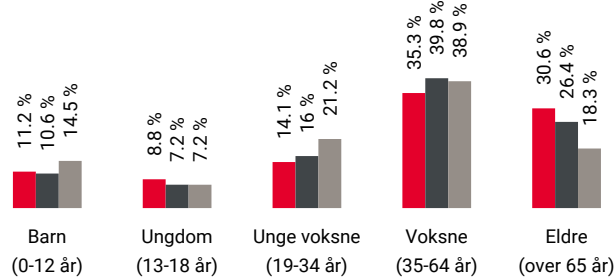
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ullern	171	110
Kommune: Tinn	5 512	3 671
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vesletun barnehage (1-5 år)
25 barn

9 min 
0.8 km

Furuheim barnehage (1-5 år)
31 barn

7 min 
6.8 km

Dagligvare

Spar Atrå
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent

14 min 
1.2 km

Kiwi Austbygd
Søndagsåpent

7 min 
6.9 km

Sport

 Atrå idrettsplass
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

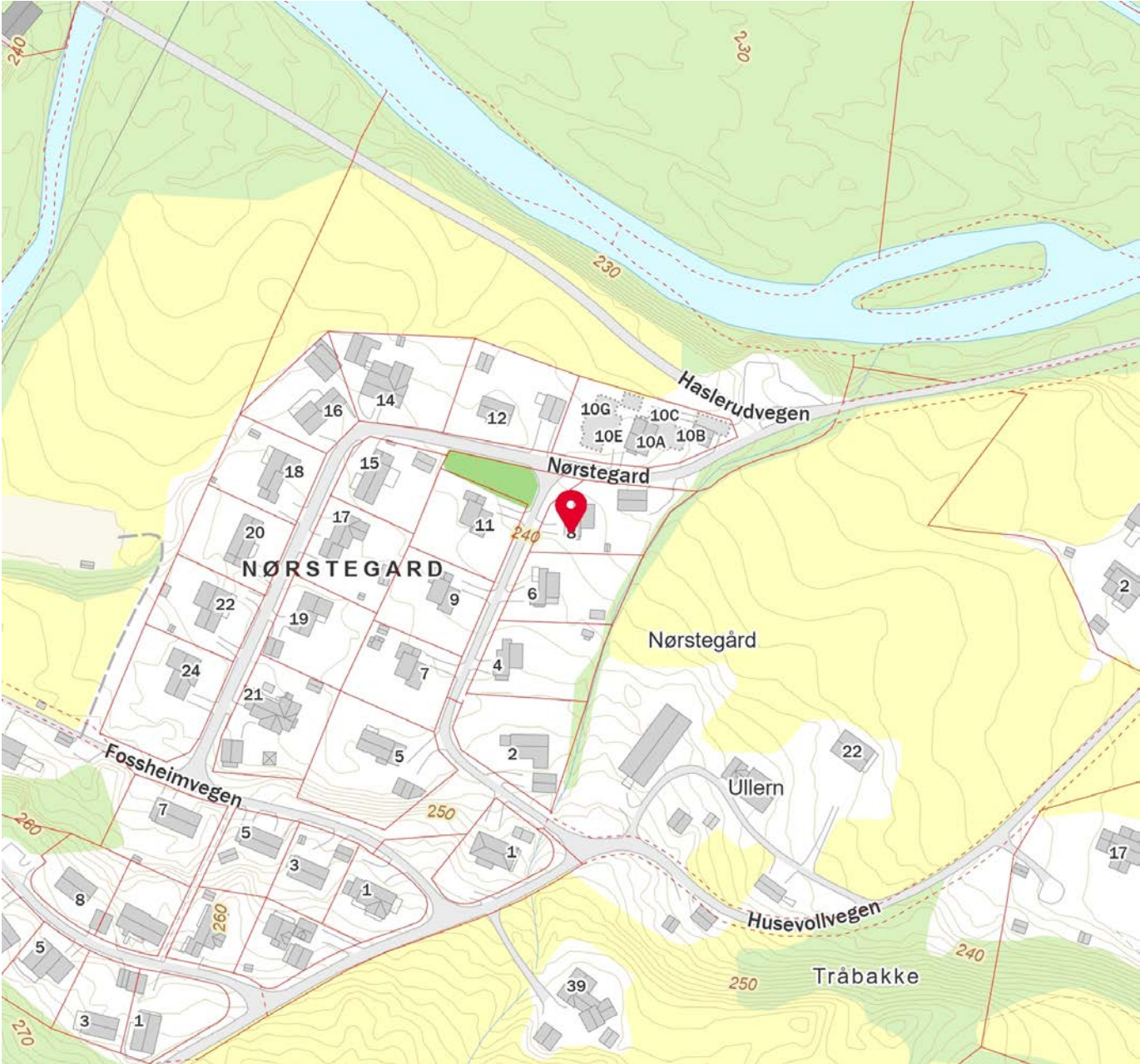
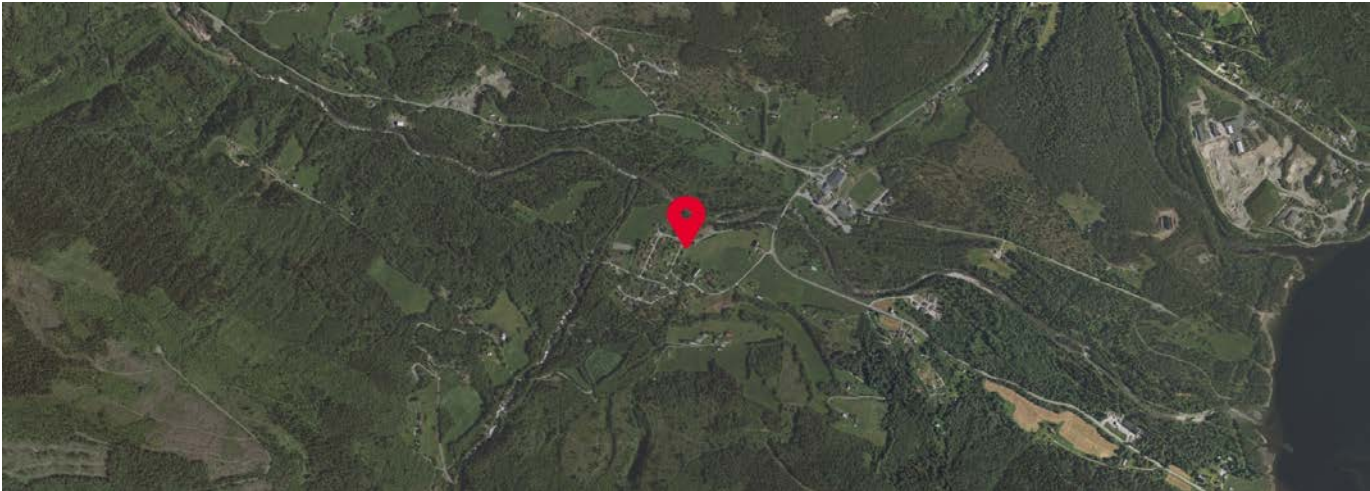
7 min 
0.6 km

 Røyskattlia
Ballspill

8 min 
7.3 km

 Rjukanbadet/Trimrom

22 min 





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 127 m²
BRA - e: 64 m²
BRA totalt: 191 m²
TBA: 23 m²

Eneboligen

Bruksareal fordelt på etasje:
Kjeller: BRA-i: 10 m²
1. etasje: BRA-i: 81 m²
2. etasje: BRA-i: 36 m²

TBA fordelt på etasje:
1. etasje: 23 m²

Garasjen

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje: BRA-e: 64 m²

Ikke målbare arealer

Det er ifølge tilstandsrapporten ca. 34 m² ikke måleverdig areal på loft i garasjen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Platting mot sør-øst og åpen vedbod på gavlvegg mot sør er beregnet som åpent areal. Vedbod på 4m² er oppgitt med gulvareal. Det er lagringsplass med adkomst fra gang i 2. etasje. Her er det skråtak med lav høyde - ikke gangbart.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1270.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten skråner mot øst. Det er ca. 4m høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt på eiendommen. Det er adkomst på øvre nivå og garasjen ligger på nedre nivå. Det er gruset adkomst og parkeringsplass, samt at det er lagt belegningsstein ved inngangsparti. Det er stor og fin plen, og platting med utgang fra stue.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet på Nørstegard, sentralt i Atrå. Området er godt etablert og oppleves rolig og barnevennlig. Rett ved boligen ligger det forøvrig en lekeplass. Boligen ligger på en romslig hjørnetomt og kan skilte med fin utsikt over nærområdet.

Fra boligen er det gangavstand til sentrum av Atrå hvor du bl.a. finner barnehage, barne- og ungdomsskole, idrettshall, fotballbane, dagligvarebutikk og frisør. Nærområdet kan forøvrig by på flott natur og turterreng året rundt.

Adkomst

Se kart i nettannonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veietablert boligområde som hovedsaklig består av eneboliger og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Øyvind Reinertsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen har ifølge tilstandsrapporten fasade med liggende bordkledning. Taktekkingen er av pappshingel. De innvendige overflatene består i hovedsak av gulver med belegg, furu og laminat, samt vegger med i hovedsak panel og tapet. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

Verditakst

Kr 2 100 000

Innhold

Boligen inneholder følgende rom:

Kjeller: Vaskerom og bod.

1. etasje: Vindfang, gang, trapperom, stue, TV-stue, kjøkken, bad/vaskerom og toalettrom (bad og toalettrom ligger en halv etasje opp fra 1. etasje).

2. etasje: Gang og 3 soverom.

Utover boligen inneholder eiendommen en stor dobbelgarasje oppført i 2014. Garasjen har stort loft som gir rikelig med lagringsplass.

Standard

Pen og meget sjarmerende enebolig med attraktiv beliggenhet. Boligen fremstår velholdt med generelt god standard. Det er også verdt å merke seg at eiendommen har en meget pent opparbeidet tomt med fine uteplasser. Boligen ble forøvrig malt utvendig i 2025. Ifølge tilstandsrapporten er boligen normalt vedlikeholdt, men siden den er over 60 år må noe modernisering/oppgradering påregnes.

Boligen har en trivelig stue med store vinduer som sørger for godt med lys og fin utsikt. Stuen er for øvrig utstyrt med en flott peisovn. Fra stuen har man direkte utgang til terrasse og hage. Det er også etablert en trivelig TV-stue innenfor hovedstuen.

Kjøkkenet er stilrent og har innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er godt med skap- og benkeplass, samt plass til kjøkkenbord.

I trappeavsatsen opp til 2 etasje finner man boligens bad og et separat toalettrom. Badet har elektriske varmekabler og er utstyrt med dusjkabinett og en stor innredning med dobbel servant. På badet er det også opplegg for vaskemaskin.

Boligens 3 soverom befinner seg i 2 etasje og har relativt god størrelse. Langs veggen i gangen i 2. etasje er det forøvrig et romslig kott (uisolert) som gir godt med lagringsplass. Boligen har også en liten kjeller med et enkelt vaskerom og bod.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt salgsoppgaven). Det er viktig å sette seg grundig inn i denne. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3 i tilstandsrapporten:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Veggkonstruksjon

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- På byggetidspunkt var det normalt å montere kledning rett på vindsperre. Dette er endret i dagens forskrift for at det oppsto råteskader siden fukt kunne bli i kledning og råtne.

Kjellertrapp

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Forstøtningsmurer
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Vaskerom (kjeller)
- Det er bestemt i forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Ventilasjon (vaskerom kjeller)
- Rommet har ingen ventilasjon

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

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

Nedløp og beslag
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Takkonstruksjon/Loft
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- I skråtak i 2. etasje er det synlige merker i innvendig tak - spiker. Dette for det er noe fukt i konstruksjonen og spikerhoder ruster.

Vinduer
- Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer i kjeller og toalettrom er overskredet. Det må regnes med en del vedlikehold på vinduer. Dagens forskrift tilsier at det skal være en glipe mellom belistning/ underkant av kledning ned mot vannbrett på ca 8mm. Dette for at belistning/kledning ikke skal trekke fukt og råtne.

Dører
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Terrassebor der noe slitt.

Innvendige overflater
- Det er noe bruksslitasje på innvendige overflater. Det er noe fuktsvelling i skjøter på laminatgulv i gang, skade på gulv i stuen og gulv i kjøkken er ikke lagt i henhold til leggeanvisning - for lite forskyving av skjøter. Det er noe kondensmerker på spiker i tak i 2. etasje, spesielt i gangen.

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.

Radon
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område

som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

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

Rom Under Terreng
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Krypkjeller
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.
- I bjelker ble det målt 18,8 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som fuktig. På befaringstidspunkt ble det målt 68,6% relativ fuktighet ved 18,9°. Dette gir et duggpunkt på 13°. Dette er å regne som akseptabelt.

Innvendige trapper
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører
- Det er ikke dørblad mellom gang og kjøkken.

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

Avløpsrør
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Dersom stoppekran i kjeller åpnes mer enn ca halvt, vil det dryppe.

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

Varmtvannstank
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Elektrisk anlegg
På grunn av manglende opplysninger/ dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn. Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.

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

Grunnmur og fundamenter
- Det er noen sprekker i grunnmur.

Terrengforhold
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Utvendige vann- og avløpsledninger
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det har vært tett avløp på kommunalt anlegg i gata i 2020 og 2023. Kommunen mener det er problem med kommunal kum og siste gang var det tett på grunn av lite vannbruk.

Overflater og konstruksjon (toalettrom)
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Overflater vegger og himling (bad)
- Våtromsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisning. Det er ikke tett med Silicon i nedre del av plater. Dette gjør at plater kan trekke fukt og svelle.

Overflater Gulv (bad)
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt (bad)
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Ventilasjon (bad)
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Overflater Gulv (vaskerom kjeller)
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sluk, membran og tettesjikt (vaskerom kjeller)
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Utover dette medfølger også mikrobølgeovn, kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin på kjøkkenet, samt vaskemaskin og tørketrommel i kjeller.

Når hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Parkering
Dobbelgarasje og parkeringsmuligheter på egen tomt/gårdsplass.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset

balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Vinduer i 2. etasje har ifølge tilstandsrapporten for liten åpning til å være godkjente som rømningsvei (de har 7 cm for liten høyde i lysåpning) og innfrir derfor ikke krav til rom for varig opphold.

Eiendommen ligger i et flomfareområde og nært en skredfaresone (ref. kart vedlagt salgsoppgaven).

Det foreligger planer om å bygge to nye firmannsboliger rett nord for eiendommen (Nørstegard 10, på andre siden av veien).

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Varmepumpe og vedovn.

Info energiklasse
Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 190 000

Kommunale avgifter
Kr 19 009

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Boligen har tidligere blitt målt til 126 m² og dette utgjør grunnlaget for beregningen av de kommunale avgiftene. I tilstandsrapporten (vedlagt salgsoppgaven) er boligen målt til 127 m². Dersom kommunen legger denne siste oppmålingen til grunn må det tas høyde for noe økte kommunale avgifter. For mer informasjon om kommunale avgifter og beregning av disse, se kommunens nettsider: <https://www.tinn.kommune.no/artikkel/kommunale-avgifter>

Formuesverdi primær
Kr 322 543

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 1 290 173

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 90, bruksnummer 70 i Tinn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4026/90/70:
19.04.1999 - Dokumentnr: 1115 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighetshaver: Tinn kommune

19.04.1999 - Dokumentnr: 1115 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Tinn Energi

30.11.1998 - Dokumentnr: 3917 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4026 Gnr:90 Bnr:33

01.01.2020 - Dokumentnr: 1210330 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0826 Gnr:90 Bnr:70

01.01.2024 - Dokumentnr: 583143 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3818 Gnr:90 Bnr:70

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest på opprinnelig bygg, men det foreligger ferdigattest for ombygging til stue datert 26.03.2025. Det foreligger ferdigattest for garasjen datert 03.10.2019. Byggetegninger mottatt fra kommunen følger vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Ingen egen reguleringsplan. Ifølge Kommunedelplan Atrå ligger eiendommen i et boligområde. Planen kan fås ved henvendelse til megler eller Tinn kommune.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger
54 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

56 100 (Omkostninger totalt)
72 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
74 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 246 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 262 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 264 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 56 100

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke salgsforberedelser kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Sindre Tjønn
Eiendomsmegler

sindre.tjonn@aktiv.no
Tlf: 948 06 422

Oppdragstaker
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Tinn,
organisasjonsnummer 987548177
Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan

Salgsoppgavedato
08.09.2025



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Nørstegard 8, 3656 ATRÅ
- TINN kommune
- gnr. 90, bnr. 70

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 Rapportdato: 20.08.2025 Oppdragsnr.: 19974-1597 Referansenummer: NT1836
Autorisert foretak: Din Taksering AS Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no
979 64 266



Nørstegard 8, 3656 ATRÅ
Gnr 90 - Bnr 70
4026 TINN

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Enebolig bygget som lærerbolig. Boligen består av 3 etasjer. Det er adkomst i 1. etasje med oppholdsrom. Bad/vaskerom ligger en halv etasje opp og det er 3 soverom i 2. etasje. Det er delvis kjeller under boligen med vaskerom og bod. Boligen er normalt vedlikeholdt. Siden boligen er over 60år, må det regnes med at en del bygningsdeler må oppgraderes fremover.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiaget fra taknivå. Det er takrenner og nedløpsrør i malt metall/overflatebehandlet metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass og trevinduer med enkle glass - inn/ut vinduer. Vinduer i vindfang, kjøkken og bad/vaskerom er fra 2011. Vindu i TV-stue er fra 2015-2017. Vindu i gang i 2. etasje er fra 2003. Vindu på soverom er fra 2014. Det er gamle vinduer i kjeller og toalettrom. Bygningen har malt ytterdør med ukjent produksjonsår og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2017. I forbindelse med TV-stue er det en platting på ca 14m². Konstruksjonen er ikke mulig p sjekke på grunn av manglende tilgang. Den ligger rett på bakken.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller.
Gulv: Det er betong i bod og vaskerom.
Vegg: Malt puss/panel.
Tak: Panel.

1. etasje.
Gulv: Det er belegg i vindfang, bad/vaskerom og toalettrom og laminat i gang, kjøkken, stue og TV-stue.
Vegg: Malt panel i vindfang og gang, malt tapet/tapet på kjøkken, panel i stuen, MDF-plater i TV-stuen, våtromsplater på bad/vaskerom og malt plater på toalettrom.
Tak: Malt plater i vindfang, gang og toalettrom, MDF-panel i kjøkken, stue og TV-stue og malt panel i bad/vaskerom.

2. etasje.
Gulv: Det er furugulv i gang og 3 soverom.
Vegg: Malt panel i gang, malt tapet på 1 soverom, malt plater/tapet på 1 soverom og malt plater på 1 soverom.
Tak: Malt plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt. Avvik i kjøkken: 12mm og stue: 18mm
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe, Jøtul peisovn og sotluke utvendig.. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Gulv og vegger er i mur. Det er ikke innvendig påføring på yttervegger under terreng. I bjelker ble det målt 10,4 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som tørt. På befaringstidspunkt ble det målt 60% relativ fuktighet ved 15,4°. Dette gir et duggpunkt på 10,6°. Dette er å regne som akseptabelt. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har lakkert tretrapp. Boligen har betongtrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører. I kjeller er det plassbyg dør til bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med 2 formstøpte vasker, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Eksisterende gjennomføring i bod under sluk.

Vaskerom
Det er enkelt vaskerom i kjeller. Det meste at opplegget er fra byggeår. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader. Veggene har panel/puss. Taket har panel. Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10mm. Det er eldre soilsluk Rommet har vask og opplegg for vaskemaskin. Avløpsrør går i rør over gulv til sluken. Det er ingen ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Gulv og vegger er i mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er opplegg til oppvaskmaskin, induksjonstopp, Micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er innlagt fiber fra Tinn Energi.
Det er 63 A hovedsikring. Denne står i kjeller over vask.
Det er sikringsskap i trapperom til kjeller med automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er pulverapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Det er kun drenert med lokale drenerende masser.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Det er noe lokalt fall mot frunnmur fra vest.
Utvendige avløpsrør er av plast fra utvendig grunnmur til offentlig tilknytningspunkt.
Utvendige vannledninger er av jernrør.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	191 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m²
Totalpris	2 100 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Ifølge eier er det omsøkt og godkjent omdisponering av garasje til TV-stue.
Tegninger oversendt fra kommunen er på mange forskjellige alternativer, så det er noe avvik.

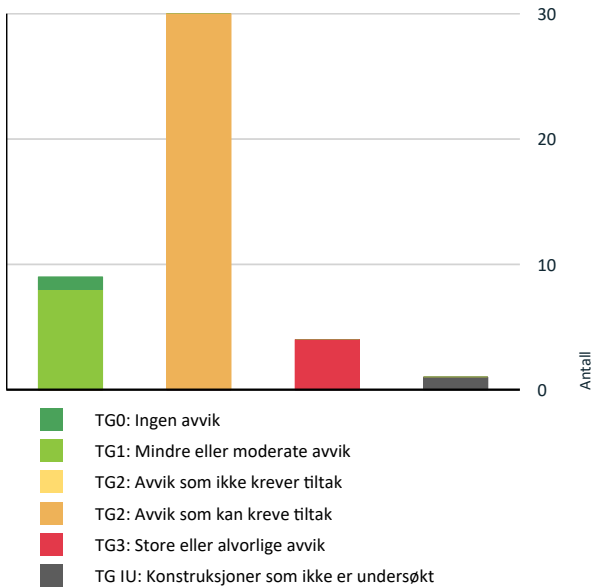
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

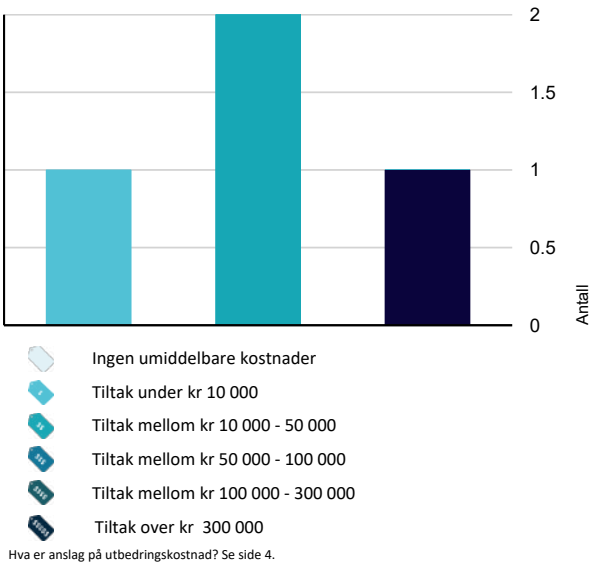
Tegninger av garasje er ikke oversendt fra Tinn kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [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](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2017	Tilbygg	Innredet TV-Stue i tidligere garasje.

UTVENDIG

1 TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Noe mose på shingel.



Hovedtak.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløpsrør i malt metall/overflatebehandlet metall.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Siden det er takvann som ikke er ledet bort fra grunnmur, vil det bli større belastning med vann mot kjeller og fare for fukt i kjelleren.



TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er noe vegg i mur - endevegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

På byggetidspunkt var det normalt å montere kledning rett på vindsperre. Dette er endret i dagens forskrift for at det oppsto råteskader siden fukt kunne bli i kledning og råtne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Neste gang kledning skiftes, må det lages lufting bak kledning. Dette reduserer faren for råte og kondens.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Manglende lufting mellom kledning og vindsperre.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

I skråtak i 2. etasje er det synlige merker i innvendig tak - spiker. Dette for det er noe fukt i konstruksjonen og spikerhoder rustet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Når innvendig tak i 2. etasje oppgraderes, må det lages fungerende lufting og dampsperre.



Defekt fluenetting i gesims.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass og trevinduer med enkle glass - inn/ut vinduer.

Vinduer i vindfang, kjøkken og bad/vaskerom er fra 2011.

Vindu i TV-stue er fra 2015-2017.

Vindu i gang i 2. etasje er fra 2003.

Vindu på soverom er fra 2014.

Det er gamle vinduer i kjeller og toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer i kjeller og toalettrom er overskredet.

Det må regnes med en del vedlikehold på vinduer. Dagens forskrift tilsier at det skal være en glippe mellom belistning/underkant av kledning ned mot vannbrett på ca 8mm.

Dette for at belistning/kledning ikke skal trekke fukt og råtne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak umiddelbart, men det kan regnes med at enkelte vinduer må skiftes på sikt. Det bør lages en åpning på minimum 8mm ned mot vannbrett for å unngå at belistning/kledning råtner.



Belistning går helt ned til vannbrett.

TG 2 Dører

Bygningen har malt ytterdør med ukjent produksjonsår og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2017.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør bør justertes for å unngå trekk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I forbindelse med TV-stue er det en platting på ca 14m².
Konstruksjonen er ikke mulig p sjekke på grunn av manglende tilgang. Den ligger rett på bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebor der noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller.
Gulv: Det er betong i bod og vaskerom.
Vegg: Malt puss/panel.
Tak: Panel.

1. etasje.
Gulv: Det er belegg i vindfang, bad/vaskerom og toalettrom og laminat i gang, kjøkken, stue og TV-stue.
Vegg: Malt panel i vindfang og gang, malt tapet/tapet på kjøkken, panel i stuen, MDF-plater i TV-stuen, våtromsplater på bad/vaskerom og malt plater på toalettrom.
Tak: Malt plater i vindfang, gang og toalettrom, MDF-panel i kjøkken, stue og TV-stue og malt panel i bad/vaskerom.

2. etasje.
Gulv: Det er furugulv i gang og 3 soverom.
Vegg: Malt panel i gang, malt tapet på 1 soverom, malt plater/tapet på 1 soverom og malt plater på 1 soverom.
Tak: Malt plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på innvendige overflater.
Det er noe fuktsvelling i skjøter på laminatgulv i gang, skade på gulv i stuen og gulv i kjøkken er ikke lagt i henhold til leggeanvisning - for lite forskyving av skjøter.
Det er noe kondensmerker på spiker i tak i 2. etasje, spesielt i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden boligen har vært bebodd, må det regnes med noe oppgradering av innvendige overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i kjøkken: 12mm og stue: 18mm

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.

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.

Dersom det legges laminat/parkett, må leverandsørns krav til toleranse ivaretas. Dersom gulv er ujevne, vil levetid på laminat/parkett forkortes.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom det er høyere verdier enn hva som er anbefalt, vil det påløpe ekstra kostnader.
På andre tilsvarende boliger i området er det målt opp mot 1200bq/m³. Dette er over grensen som ansees som helseskadlig.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, Jøtul peisovn og sotluke utvendig..

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Gulv og vegger er i mur.
Det er ikke innvendig påforing på yttervegger under terreng.
I bjelker ble det målt 10,4 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som tørt.
På befaringstidspunkt ble det målt 60% relativ fuktighet ved 15,4°. Dette gir et duggpunkt på 10,6°. Dette er å regne som akseptabelt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kjeller egner seg kun til lagring av gjenstander som tåler fukt.
Dersom det blir typisk kjellerlukt, må tiltak iverksettes.
Det bør monteres en avfukter i kjelleren. Dette reduserer den relative fuktigheten og reduserer faren for råte.



Fuktmerker i trapp til kjeller.



Saltutslag på vegg.

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.
- Kryp kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Tilstandsrapport

I bjelker ble det målt 18,8 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som fuktig.
På befaringsstidspunkt ble det målt 68,6% relativ fuktighet ved 18,9°.
Dette gir et duggpunkt på 13°.
Dette er å regne som akseptabelt.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.

Det bør lages så store åpninger i grunnmur at det blir samme temperatur og luftfuktighet i krypkjeller og ute. Dette reduserer faren for kondensering/skader.
Det kan alternativt monteres en avfukter som reduserer den relative fuktigheten.



Gulv dekket med sydde isolasjonsmatter.



Krypkjeller er noe fuktigere enn resten av kjelleren



Fuktmåling i treverk.

TG 3 Kjellertrapp

Boligen har betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må monteres rekkverk for å redusere faren for fallskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
I kjeller er det plassbyg dør til bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dørblad mellom gang og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.



Bad med baderomsinnredning.



Dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisning.
Det er ikke tettet med Silicon i nedre del av plater. Dette gjør at plater kan trekke fukt og svelle.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedre kant av våtromsplater bør påføres Silicon for å redusere faren for fuktopptrekk.



Manglende tetting i nedre kant av våtromsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



Utett rundt rørgjennomføring i vegg.



Plastsluk ved dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 formstøpte vasker, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Knatt i vask.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Siden det er begrenset tilluft til rommet har vifte dårlig virkningsgrad.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Eksisterende gjennomføring i bod under sluk.



Fuktmåling i konstruksjon under sluken.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Det er enkelt vaskerom i kjeller. Det meste at opplegget er fra byggeår.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Tilstandsrapport



Vaskerom med vask, bereder og opplegg til vaskemaskin

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/puss. Taket har panel.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- 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.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Gammel sluk i støpejern.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vask og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Avløpsrør går i rør over gulv til sluken.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventil i vegg er tettet.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Gulv og vegger er i mur.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er opplegg til oppvaskmaskin, induksjonstopp, Micro og stekeovn.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.



Noe fuktsvelling på innredning etter lekkasje fra bereder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

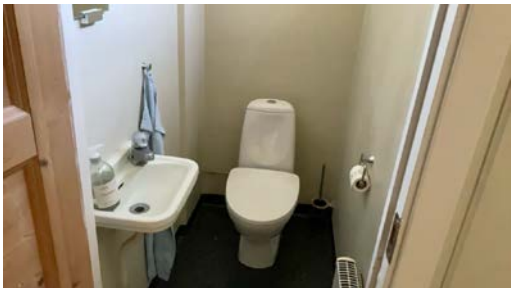
Toalettrom med toalett og vask.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Noe irr på vannrør i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Dersom stoppekran i kjeller åpnes mer enn ca halvt, vil det dryppe.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tiltak:

Stoppekren bør skiftes.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Etter dagens forskrift, skal det være fast tilkobling på bereder.
Dette fordi det er en mulig fare for brann siden det normalt er 2000W på beredere.
Dersom en elektriker utfører andre arbeider i boligen, anbefales det å endre opplegg til bereder.

TG 1 Andre installasjoner

Det er innlagt fiber fra Tinn Energi.

TG 2 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.

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

Det er 63 A hovedsikring. Denne står i kjeller over vask.
Det er sikringsskap i trapperom til kjeller med automatsikringer med jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1964 Nybygg.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

- Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av manglende opplysninger/dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn. Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.

Generell kommentar

Det er ikke funnet åpenbare feil på anlegget. Jordfeilbrytere fungerte på befaringstidspunkt.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er pulverapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er kun drenert med lokale drenerende masser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Det har liten hensikt å drenere rundt boligen siden det mangler dampsperre mot grunnen under betonggulv.
Fukt vil trekke opp gjennom gulvet.
Kjeller egner seg ikke til innredning av rom for varig opphold.
Det bør ikke lagres gjenstander som ikke tåler fukt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.



Sprekk i grunnmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør monteres rekkverk på støttemurer hvor det er mer enn 50cm til underliggende terreng. Dette for å redusere faren for fallskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Støttemur ved garasjen.

TG 2 Terrengforhold

Det er noe lokalt fall mot frunnmur fra vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terreng bør justeres slik at det blir fall fra grunnmur. Dette reduserer faren for fukt i kjelleren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra utvendig grunnmur til offentlig tilknytningspunkt.

Tilstandsrapport

Utvendige vannledninger er av jernrør.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Det har vært tett avløp på kommunalt anlegg i gata i 2020 og 2023. Kommunen mener det er problem med kommunal kum og siste gang var det tett på grunn av lite vannbruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å ha normalt vannforbruk slik at avløp blir godt spylt.
Problem med avløp kan være en indikasjon på lite fall.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er bygget en dobbel garasje med støpt gulv, yttervegger i lettklinkerblokker og bindingsverk. Det er saltak tekket med betongtakstein og takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er metallproduksjon med portåpner. Innvendige mål: B: 6,7m x D. 9,6m - totalt 64m² Det er ca 34m² ikke målverdig areal på loft. Det er lagt gulv. Det er trapp fra etasjeplan og det er bygget en luke i gavl som brukes til adkomst for lagring av hagemøbler og diverse. 1. etasje er delvis isolert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

127 m²/127 m²

Enebolig: 2 Gang, 3 Soverom, Vindfang, Kjøkken, Stue, TV-stue, Toalettrom, Bad/vaskerom, Trapperom, Vaskerom, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 64 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 100 000

Konklusjon markedsverdi

2 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger under landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gjøystdalvegen 109 ,3656 ATRÅ 120 m² 1924 3 sov		2 200 000	2 200 000		2 200 000	18 333
2 Fosshheimvegen 1 ,3656 ATRÅ 160 m² 1978 3 sov	02-09-2024	2 750 000	2 600 000		2 600 000	16 250
3 Nørstegard 1 ,3656 ATRÅ 168 m² 1977 4 sov	29-07-2022	1 790 000	1 700 000		1 700 000	10 119
4 Prestegardslie 9 ,3656 ATRÅ 263 m² 1986 5 sov	25-04-2023	2 950 000	2 650 000		2 650 000	10 076
5 Gjøystdalvegen 140 ,3656 ATRÅ 184 m² 1985 3 sov	15-01-2025	1 750 000	1 650 000		1 650 000	8 967
6 Gjøystdalvegen 140 ,3656 ATRÅ 184 m² 1985 3 sov		1 650 000				8 967
7 Nørstegard 18 ,3656 ATRÅ 135 m² 1973 5 sov	14-05-2019	1 210 000	1 210 000		1 210 000	8 963
8 Bjønnefosslie 1 ,3656 ATRÅ 195 m² 1978 3 sov	09-03-2017	1 580 000	1 680 000		1 680 000	8 615

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Beløpet er stipulert.	Kr.	24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Diverse oppgraderinger	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 050 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	420 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 470 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

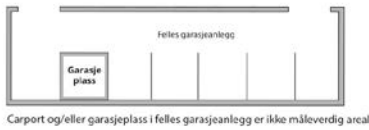
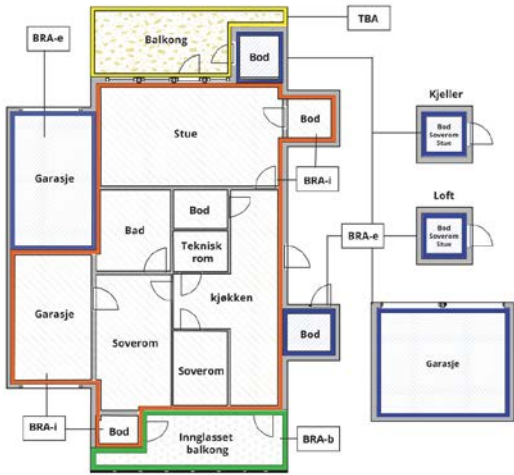
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	36			36	
1. etasje	81			81	23
Kjeller	10			10	
SUM	127				23
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. etasje	Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, TV-stue, Toalettrom, Bad/vaskerom, Trapperom		
Kjeller	Vaskerom, Bod		

Kommentar

Platting mot søt-øst og åpen vedbod på gavlvegg mot sør er beregnet som åpent areal. Vedbod på 4m² er oppgitt med gulvareal. Det er lagringsplass med adkomst fra gang i 2. etasje. Her er det skråtak med lav høyde - ikke gangbart.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Ifølge eier er det omsøkt og godkjent omdisponering av garasje til TV-stue. Tegninger oversendt fra kommunen er på mange forskjellige alternativer, så det er noe avvik.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Vinduer i 2. etasje har for liten åpning til å være godkjent som rømningsvei. De har 7cm for liten høyde i lysåpning.

Garasje

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasjeplan		64		64		34	98
SUM		64				34	98
SUM BRA	64						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Garasje	

Kommentar

Areal med lav himlingshøyde er det arealet som ligger utenfor det som er oppgitt areal (Bredden i 1,9m høyde + 60cm på hver side).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av garasje er ikke oversendt fra Tinn kommune.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	87	40
Garasje	0	64

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Wivi Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	90	70		0	1270.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Nørstegard 8							
Hjemmelshaver Andersen Wivi							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Atrå, ca 600m sør-vest for sentrum.
Området er bebygd med eneboliger og konsentrert bebyggelse og er godt etablert.
Det er god avstand mellom boligene.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er ikke regulert.
Det er kommuneplanen som er gjeldende plan for området. Ifølge Kommuneplanens arealdel (Plan ID 0002) ligger eiendommen i et område avsatt til boligområde. Se ellers planforslag "Kommunedelplan Atrå 2018-2030" (Plan ID 0501). Kart og bestemmelser til nevnte planer kan fås ved henvendelse til megler eller Tinn kommune.

Om tomten

Tomten skråner mot øst. Det er ca 4m høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt på eiendommen.
Det er adkomst på øvre nivå og garasjen ligger på nedre nivå.
Det er gruset adkomst og parkeringsplass.
Det er lagt belegningsstein i inngangsparti.
Uteområdet er plutting og plen.
Tomten er en hjørnetomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er registret en bestemmelse og vann/kloakkledninger og elektriske kraftledninger fra 1999 i matrikkel pr. 13.08.2025.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 650 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	11.08.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	
2	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NT1836>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

 PropCloud

Risikorapport

Adresse:
4026-90-70-0-0
Nørstegard 8, 3656 ATRÅ

Rapport generert:
16. august 2025



4026-90-70-0-0 | Nørstegard 8, 3656 ATRÅ

Risikorapport

110 Vurderte kartlag	4 Identifiserte kartlag
-------------------------	----------------------------

Identifiserte Kartlag (4)

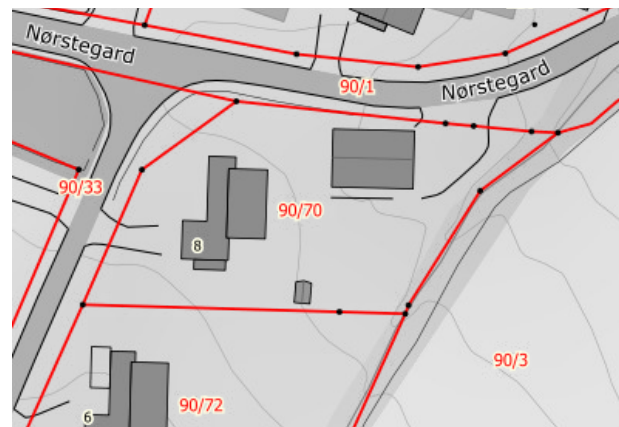
 Flom aktsomhets- områder	 Radon	 Arealressurskart	 Arealressurskart grunnforhold
--	--	---	---



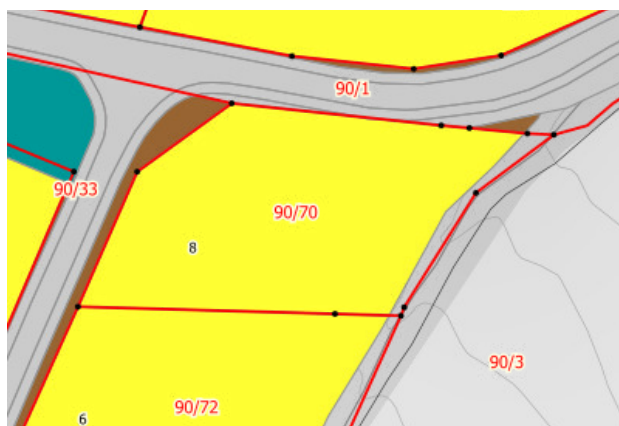
Kartoversikt



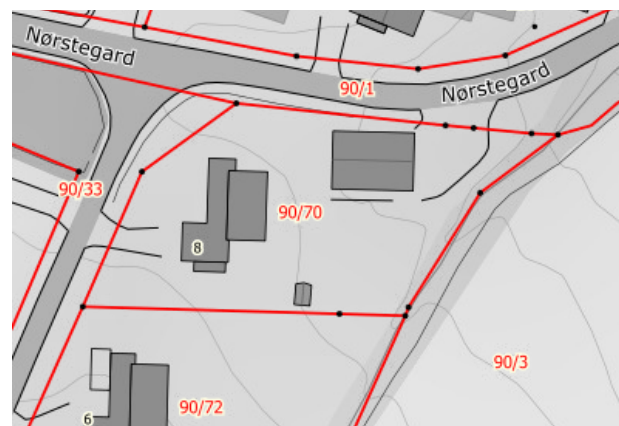
Satellittfoto



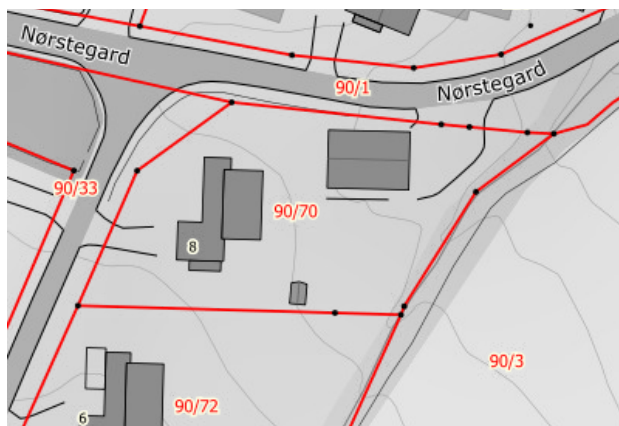
Reguleringsplaner



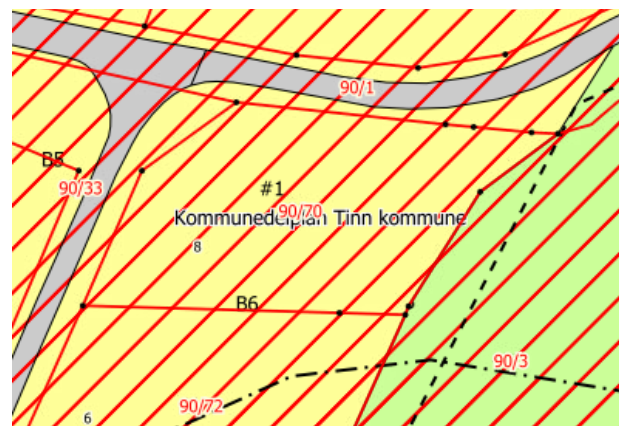
SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan

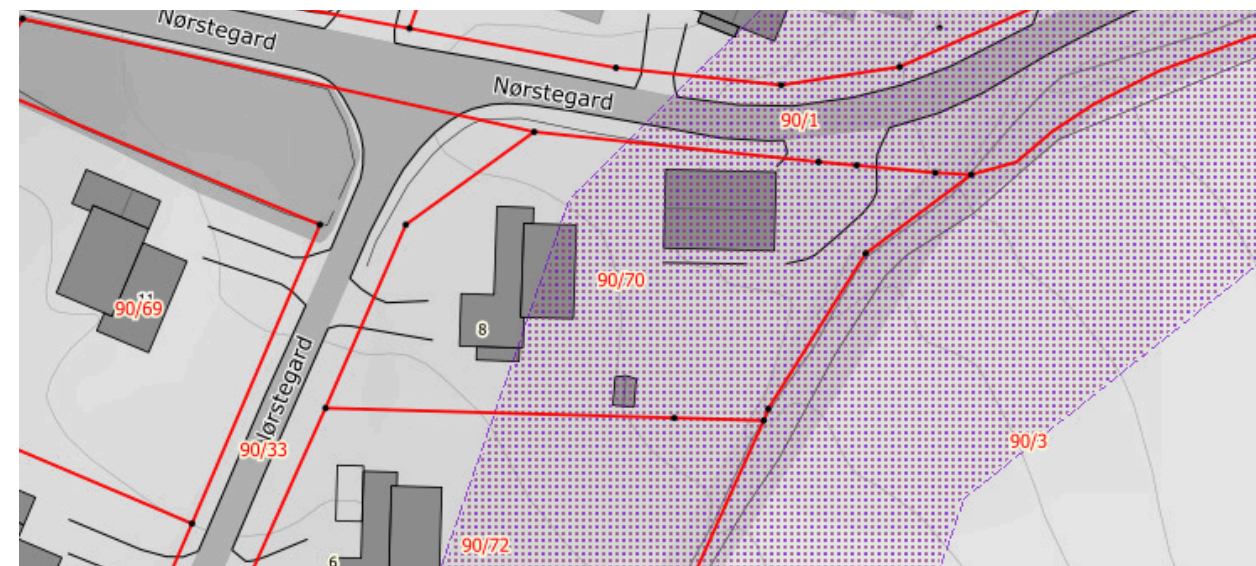


Kommunedelplan



Flom aktsomhetsområder

Norges vassdrags- og energidirektorat



Flom aktsomhetsområder

Om kartlaget

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Detaljeringsgraden på flomaktsomhetskartet er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Kjekt å vite

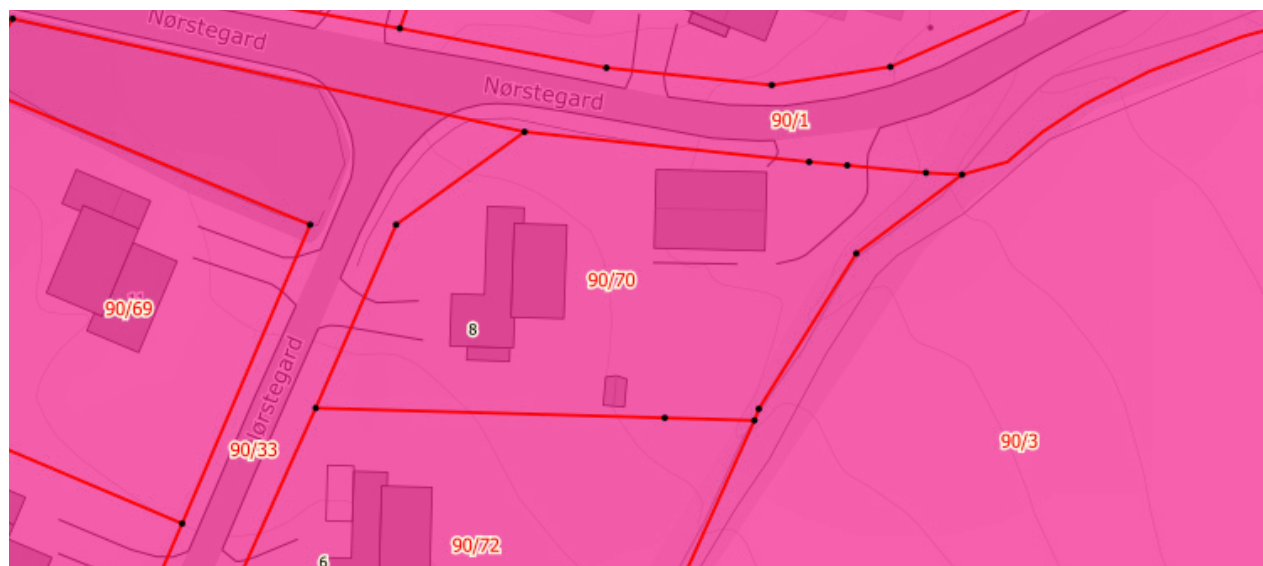
Sørg for tilstrekkelig fall i terrenget rundt bygget slik at vann renner bort fra, og ikke inn mot bygget. Drens- og overvannssystemet skal være konstruert slik at overflatevann dreneres og føres vekk fra bygningen.

Grunnmur og andre utsatte deler av bygget bør behandles med murpuss, maling eller andre materialer som gjør at den holder vannet ute.

Bruk materialer og konstruksjoner som fliser og betong i underetasjer og kjellere.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse 

■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

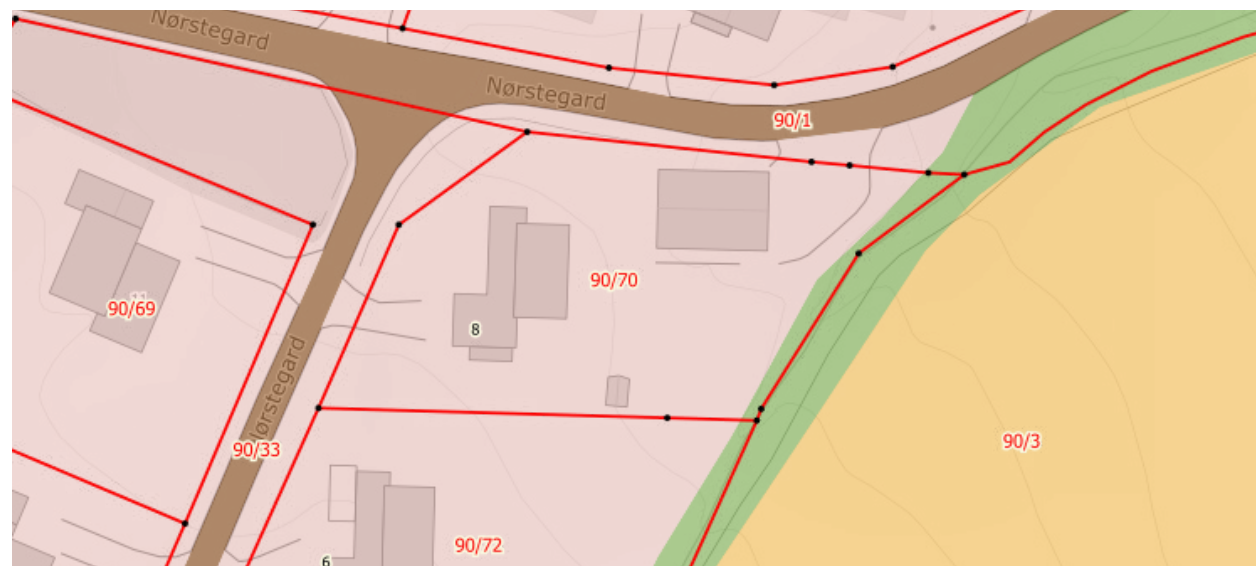
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi 

■ Fulldyrka jord ■ Overflatedyrka jord ■ Innmarksbeite ■ Skog ■ Myr ■ Åpen fastmark
■ Ferskvann ■ Hav ■ Bre ■ Bebyggd ■ Samferdsel

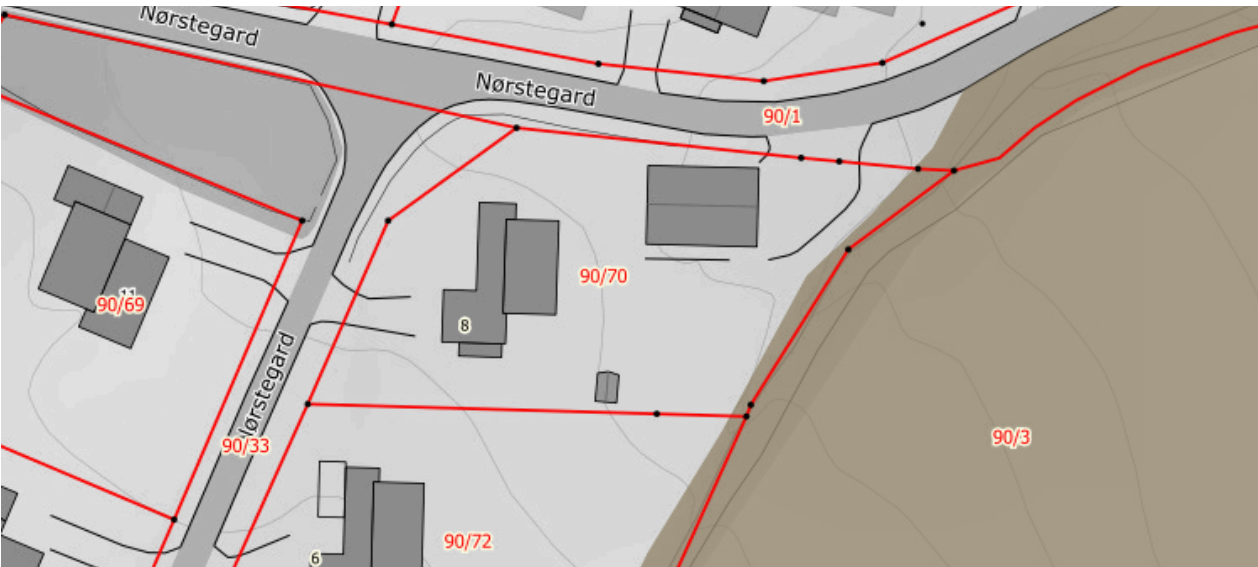
Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.



Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



Konstruert Organiske jordlag Jorddekt Grunnlendt Fjell i dagen Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.



Målestokk 1 : 500
21.07.2025

Tegnforklaring	
Type, gjentakelsessannsynlighet	
Skredfarezone gjentakelse 5000 år	
grensepunkttype	
51 - Offentlig godkjent grensemerke	5
56 - Umerket	5
86 - Midt bekk/elv	8
97 - Ukjent	9
99 - Geometrisk hjelpepunkt	9
nøyaktighet	
Nøyaktig - <= 10 cm	
Middels nøyaktig - 11 - 30 cm	
Mindre nøyaktig - 31 - 199 cm	
Unøyaktig - >= 500 cm	
Hjelpelinjetype, Tvist	
Hjelpelinje vannkant	Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje vegkant	Hjelpelinje vegkant
Eiendomsteig	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Viken

Oppdragsnr.

1307250053

Selger 1 navn

Wivi Andersen

Gateadresse

Nørstegard 8

Poststed

ATRÅ

Postnr

3656

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- Det var tilbakeslag av avløpsvann i sluk på vaskerom (kjeller) våren 2020. Det var tett i kommunal kum der rørene fra dette huset løper ut iflg. kommunens ansatte. Det var tilbakeslag av avløpsvann i kjelleren våren 2023. Vått på deler av gulvet. Fikk beskjed fra kommunens ansatte at det var rørene fra dette huset som var tette ved kum. De staket opp røret. Fikk beskjed om ikke å være sparsom med vannet, siden rørene er eldre. Det har ikke vært problemer med dette i etterkant.
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse
- Byggmester Olesrud: Vasket, skrapet og malt fasade på baksiden av huset (mot hage) 1. & 2. etasje, vedskjul, alle vindskibord og takrenner, samt garasjevegg over port. Egeninnsats: Vasket, skrapet og malt fasade foran på huset.
- Arbeid utført av
- Byggmester Olesrud
- Filer
- Faktura_11105_Maling av hus_Byggmester Olesrud.pdf
- Faktura_11121_Maling av hus_Byggmester Olesrud.pdf
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei☐ Ja
- Initialer selger: WA
- 2
- 77

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Opprinnelig garasje er endret til tv-rom av forrige eier. Bruksendring søkt om av meg og innvilget av kommunen 26.03.25

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest og bruksendring innvilget 26.3.25

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Nabovarsel for eiendom Nørstegard 10 A mottatt fra HS utvikling AS. Det er plan på å rive eksisterende tomannsbolig og bygge to nye enheter med 4 leiligheter i hver enhet.

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Hadde en mindre lekkasje fra oppvaskmaskin (kjøkken) i november 2024 pga utett pakning i dør. Varslet forsikringsselskap som sendte fagperson for å vurdere skaden. Fikk beskjed om at det ikke var skader i gulv. Noe fuktskader nederst på dekk siden (sponplaten) utenpå vaskemaskinen. Fulgte råd til fagperson mht. tørking. Foringene til oppvaskmaskin ble byttet ut. Ny maskin innkjøpt i vår (2025).

Filer

Befaringsrapport_ Nørstegard8_Atrå_2024-11-22 (1)_lf.pdf

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det var gjort en beregningsfeil i kommunens arealberegning for boligen. Areal på huset i faktura fra kommunen var satt til 147 m2. Dette er feil, siden kjelleren i denne boligen (i motsetning til tilsvarende boliger på h. side av veien) er fylt igjen. Jeg engasjerte sertifisert takstmann, og oversendte i etterkant av dette en arealmålingsrapport på boligen datert 06.03.25. Kommunen la arealmålingsrapporten til grunn, og endret med bakgrunn i denne arealet for boligen. Boligen er nå registrert med 126 m2 BRA, og kommunale avgifter er korrigert ihh. til korrigert areal. Siden det er realisert kjellerareal i bygningen er det mulighet for utbygging av kjeller for neste eier.

Dokumenter

Ferdigattest ombygging av stue - Nørstegard 8 - 90_70.pdf

Tillatelse til ombygging av garasje til stue u_ansvar ved Nørstegard 8 - 90_70.pdf

Vedtak - Tilbakebetaling av kommunale avgifter, Nørstegard 8 gnr. 90 bnr. 70 (1).pdf

Initialer selger: WA

3

78

Tilleggskommentar

Innvendig er alle rom oppe malt, samt endevegg på kjøkken tapetsert.gt

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: WA

4

79

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wivi Andersen	e29823e923f5cd1675b93 87ce2e8fc37211bc27b	11.08.2025 14:43:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1307250053



Avsender **Byggmester Olesrud AS**
Adresse **Dillekås, Tverbergvegen 50
3650 TINN AUSTBYGD**
Telefon **97110511**
E-post **magne@olesrud.no**
Foretaksregisteret **921 757 263MVA**

Faktura

Fakturanr. **11105**
Fakturadato **03.07.2025**
Ordrenr. **10782**
Kundenr. **10459**
Vår ref. **Magne Olesrud**

Varenr.	Varenavn	Antall	Enhet	Pris	Mva	Beløp
2	Maling av vegger i 2 etg etter avtale	1,00	Stk	24 000,00	25 %	24 000,00
2	Maling av vegger i 1 etg etter avtale	1,00	Stk	8 000,00	25 %	8 000,00
2	Leige av lift 2 dager etter avtale	1,00	Stk	4 800,00	25 %	4 800,00
Takk fe eit trivele oppdrag :)						
Mva						
Grunnlag 25 %				36 800,00	Sum 25 %	9 200,00
					Sum mva	9 200,00
					Sum netto	36 800,00
					Sum mva	9 200,00
					Avrunding	0,00
					Total	46 000,00
Betalingsinformasjon						
Kontonr.				2620.44.45302	Forfall	13.07.2025
KID				001110500104597	Beløp	46 000,00

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



Wivi Andersen
Nørstegard 8
3656 ATRÅ

Avsender **Byggmester Olesrud AS**
Adresse **Dillekås, Tverbergvegen 50**
3650 TINN AUSTBYGD
Telefon **97110511**
E-post **magne@olesrud.no**
Foretaksregisteret **921 757 263MVA**

Faktura

Fakturanr. **11121**
Fakturadato **31.07.2025**
Ordrenr. **10800**
Kundenr. **10459**
Vår ref. **Magne Olesrud**
Deres ref. **Wivi**

Varenr.	Varenavn	Antall	Enhet	Pris	Mva	Beløp
2	Maling iflg. avtale	1,00	Stk	8 000,00	25 %	8 000,00
Mva:						
Grunnlag 25 %				8 000,00	Sum 25 %	2 000,00
					Sum mva	2 000,00
				Sum netto		8 000,00
				Sum mva		2 000,00
				Avrunding		0,00
				Total		10 000,00

Betalingsinformasjon

Kontonr. **2620.44.45302** Forfall **10.08.2025**
KID **001112100104597** Beløp **10 000,00**

Skadenummer **XH57271-001**
Skadedato **18.11.2024**



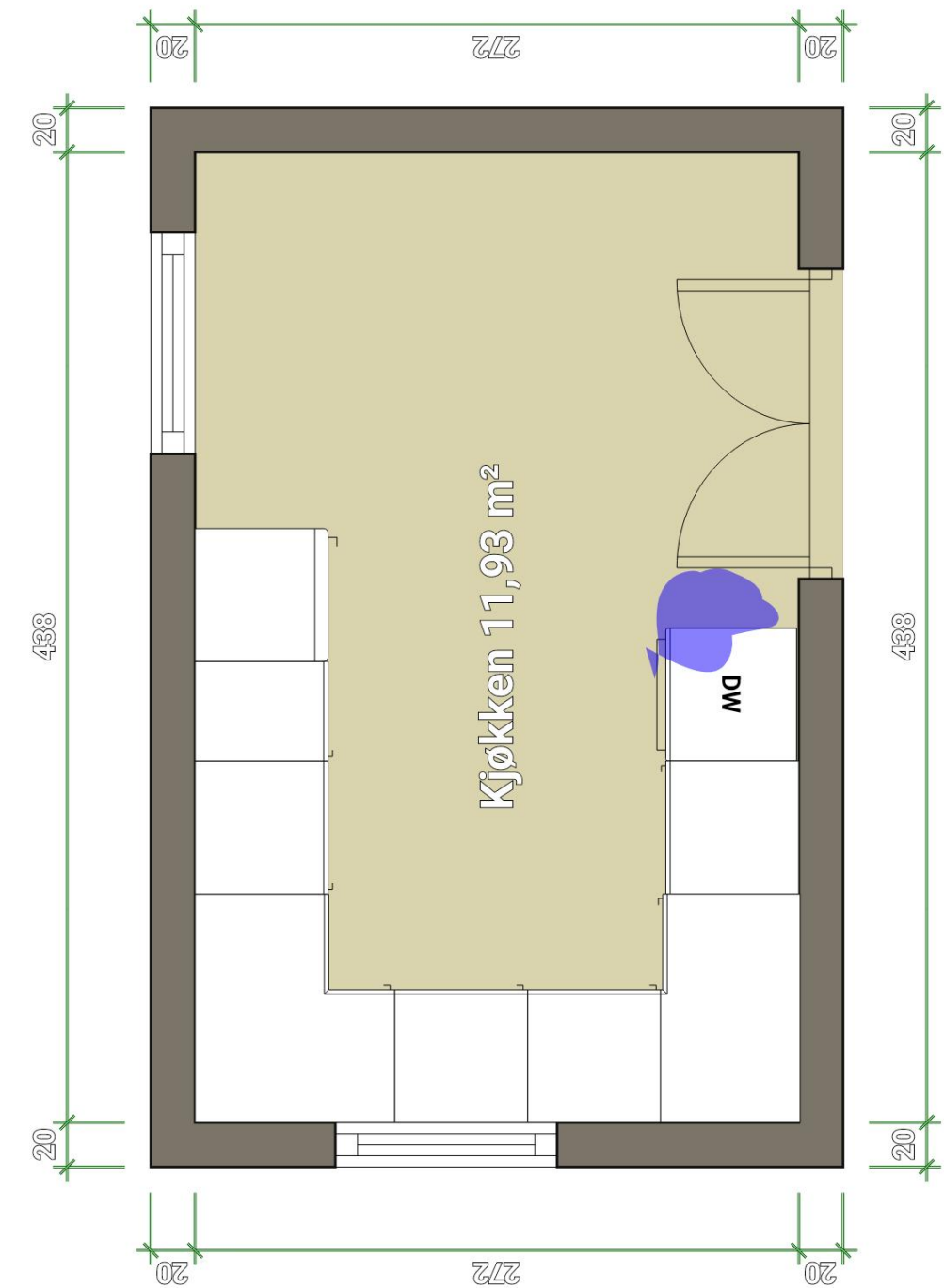
Objekt

Oppdragsnavn	XH57271-001
Eiendomsbetegnelse	
Prosjektnummer	2436218
Adresse	Nørstegard 8
Postnummer/poststed	3656 Atrå
Byggeår	
Byggareal	
Befaringsdag	22.11.2024
befaringstype	Vannskade
Forsikringsselskap	If Skadeforsikring - Private 21492400
Ansvarlig for objektet	ANDERSEN, WIVI 95851836
Forsikringstaker	ANDERSEN, WIVI 95851836
Ansvarlig tekniker	Vegard Borgersen +4796097692 vegard.borgersen@kaph-entreprenor.no
Tilstede	Vegard Borgersen (Tekniker)

Befaringsrapport

Skadeårsak	Lekasje fra hvitevarer mm Lekkasje fra oppvaskmaskin. Utett pakning i dør.
Hvitevarer mm	Oppvaskmaskin
Oppvaskmaskin	Ja Underlag
Detalj som forårsaket utstrømning	Maskin Pakning i dør på maskinen er utett, FT har bestilt nye pakninger. Maskin skal ikke brukes mer før pakninger er byttet og overgang dør/maskin er vasket.
Alder?	ukjent nøyaktig men over 10 år
Er det innstallert lekkasjestopper?	Nei
Dokumentasjon	Ukjent
Hovedrom der skaden oppstod	Kjøkken
Byggår	1964
Oppsto skaden i løpet av husets garanti	Nei
Regress	Nei Oppvaskmaskin over 10 år, ingen kjente arbeider som kan knyttes til skaden siste 10år
Skadeomfang	Skade anses som under EA. Måler fukt på gulv som ligger under selve oppvaskmaskinen, men ingen indikasjon på fuktskader på selve kjøkkengulvet. Anbefaler å demontere oppvaskmaskin, ta bort våt laminat under oppvaskmaskin. Legge inn nytt gulv her. Bytte dekkside ved siden av oppvaskmaskin.
Andre observasjoner	FT forklarer at hun merket tilsvarende vann på samme sted ca 2 uker tidligere. Da antok hun at det var katt som hadde sølt med vannskål som sto på dette stedet. Nå stod mat og vann til katt på andre siden av gulvet ved siden av kjøleskapet og FT så at vann kom fra oppvaskmaskinen. FT mener det er snakk om ca 10 minutter som det har ligget vann på gulvet før hun merket det og tørket opp.
Forslag til skadeforebyggende tiltak	Vannalarm med automatisk stoppekran er å anbefale å ha under oppvaskmaskin/kjøkkenvask og ved andre steder vann kan lekke.
Beboelighet	Ja
Avtaler med kunden	Vet ikke FT er informert om at skaden betraktes som under egenandel. Om FT oppdager mer skade er hun bedt om å dokumentere med bilder og ta kontakt med IF igjen.
Hva er avtalt med med kunde?	FT er informert om at skaden betraktes som under egenandel. Om FT oppdager mer skade er hun bedt om å dokumentere med bilder og ta kontakt med IF igjen.
Er det nyoppstått skade eller har skaden utviklet seg over tid? I så fall hvor lenge?	Skaden fremstår som nyoppstått.

Planskisse



Rom

Kjøkken	Mål 2,72 m x 4,38 m x 2,40 m
	Kjøkken 11,93 m²
Gulv	Nettoareal 11,93 m² / Omkrets 14,20 m
Overflate	0,00 m² /
Bakenforliggende lag	0,00 m² / CC-mål Ikke angitt
Vegg	Nettoareal 28,18 m²
Fratrekk	5,90 m²
Overflate	0,00 m² /
Bakenforliggende lag	0,00 m² / CC-mål Ikke angitt
Innertak	Nettoareal 11,93 m² / Omkrets 14,20 m
Overflate	0,00 m² /
Bakenforliggende lag	0,00 m² / CC-mål Ikke angitt



kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



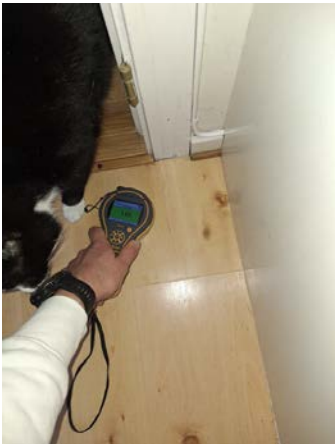
Oversikt oppvaskmaskin og hvor det var fuktig



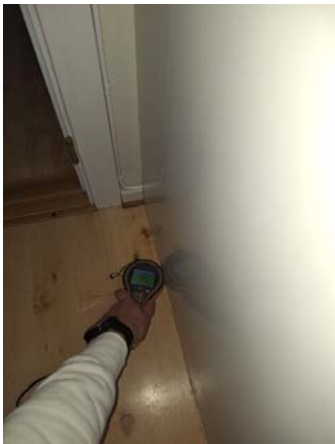
Indikerer ikke unormal fukt på kjøkkengulv



Indikerer ikke unormal fukt på kjøkkengulv



Indikerer ikke unormal fukt på kjøkkengulv



Indikerer ikke unormal fukt på kjøkkengulv



Indikerer ikke unormal fukt på dekkside

Skadenummer
XH57271-001

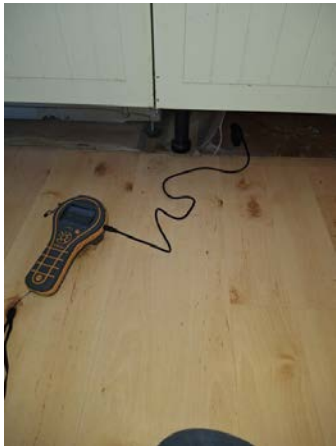
Skadedato
18.11.2024



Måler forhøyet verdi på laminatgulv som ligger under oppvaskmaskinen



Måler tørt på sponbit som står opp langs dekk siden. Ser visuelt at denne har vært våt.



Ingen utslag/tørt i trefiberplate under underskap til høyre for oppvaskmaskin



17,8%noe forhøyet verdig i bunn av dekk side.



Ser det står litt vann klemt mellom gulv og underlag under oppvaskmaskinen.

Adresse
KAPH Avd Notodden
Heddalsvegen 11
3674 Notodden

Kontaktopplysninger
+4796097777
kongsberg@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer
914949149

6 (8)
MEPS

Skadenummer
XH57271-001

Skadedato
18.11.2024

Bilder

Skadeårsak



Oppvaskmaskin



Morken/sprekt pakning



Detalj oppvaskmaskin fra IKEA



Detalj oppvaskmaskin fra IKEA



Oppvaskmaskin ble testet under befaring og til slutt ble det påvist lekkasje mellom dør og maskinen



Oppvaskmaskin ble testet under befaring og til slutt ble det påvist lekkasje mellom dør og maskinen

Adresse
KAPH Avd Notodden
Heddalsvegen 11
3674 Notodden

Kontaktopplysninger
+4796097777
kongsberg@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer
914949149

7 (8)
MEPS

Oppvaskmaskin



Plastunderlag leder ut til under sokkel hvor laminat på kjøkkengulv stopper.



Plastunderlag leder ut til under sokkel hvor laminat på kjøkkengulv stopper.



Plastunderlag leder ut til under sokkel hvor laminat på kjøkkengulv stopper.

Adresse

KAPH Avd Notodden
Heddalsvegen 11
3674 Notodden

Kontaktopplysninger

+4796097777
kongsberg@kaph-entreprenor.no

Organisasjonsnummer

914949149

8 (8)

MEPS 



29.07.2025

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/90/70
Adresse: Nørstegard 8, 3656 Atrå

Merknader til ordre nr: 8648566

Ingen registrerte avvik. Det er ikke utført tilsyn så det kan være avvik som ikke er avdekket.

Siste skorsteinsfeing:

07.10.2022

Siste tilsyn:

Ukjent

Hilsen

Torgeir Bjørtuft
Forebyggende avd. brann



Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 18.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 90 **Bruksnr.:** 70
Adresse: Nørstegard 8, 3656 ATRÅ
Referanse: 1307250053

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.



Tinn kommune

Kommunale avgifter for gnr. 90 bnr. 70, Nørstegard 8. Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 126m2.

Faktura tilsendes 4 ganger pr. år. Det er mulig å få tilsendt saktura oftere, ved å ta kontakt med Servicetorget på tlf: **350 82 600**.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2025:

VANNAVGIFT (inkl. mva):

Vann etter grunnlag kr. 3129,84,-
Fastandel vann kr. 2172,35,-

KLOAKKAVGIFT (inkl. mva):

Kloakk etter grunnlag kr. 5216,40,-
Fastandel kloakk kr. 2693,30,-

RENOVASJON (inkl. mva):

Full renovasjon kr. 5382,50,-

FEIEAVGIFT (mva fritak):

Tilsyn pipe/ ildsted kr. 106,-
Feieavgift kr. 309,-

Årlige kommunale avgifter kr. 19 009,39,-

Hilsen Servicetorget





Tiltakshaver (navn og adresse): Jon Martin Joines Sjotveitlie 52 3650 Tinn Austbygd	Ansvarlig søker (navn og adresse): Jon Martin Joines Sjotveitlie 52 3650 Tinn Austbygd
--	---

Ferdigattest for garasje gnr. 90, bnr. 70

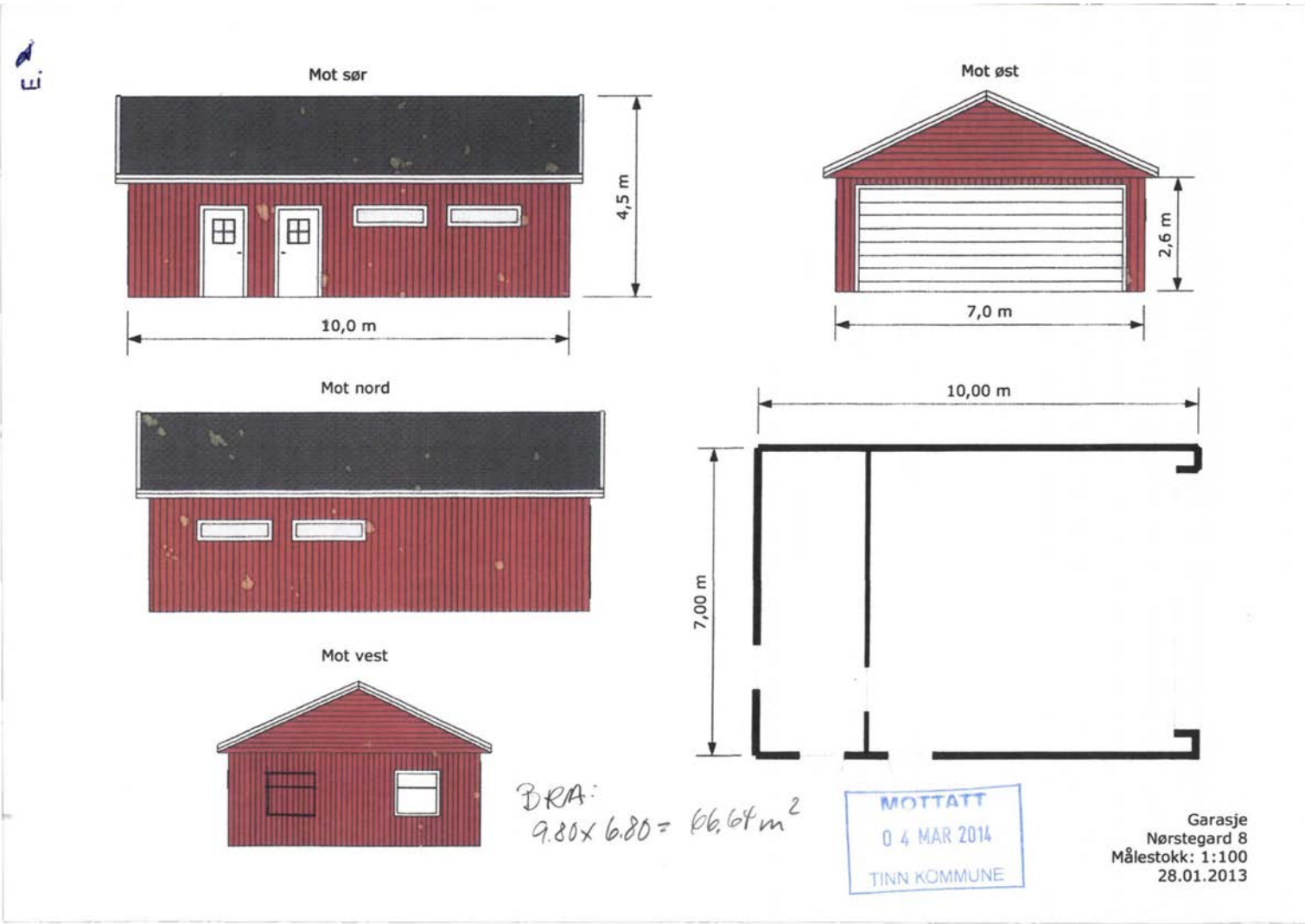
Etter i plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Eiendom/adresse: Nørstegard 8, 3656 Atrå	Gnr: 90	Bnr: 70	Fnr:	Snr:	Vår ref.: 2019/4218-3
---	------------	------------	------	------	--------------------------

Spesifikasjon: Tiltaket gjelder: Ny garasje	
Vedtak i saken Vedtak gjort av: Delegert myndighet plansjefen	
Vedtak dato: 12.03.2014	
Utvalg saksnr.: 28/14	
Delegert myndighet plansjefen	
Ferdigstillelse Dato kontroll Kontrollansvarlig: Jon Martin Joines	
Merknader	Gjennomføringsplan viser at ansvarlig for utførelsen og eventuelt ansvarlig for uavhengig kontroll har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Gjennom dette har ansvarlige erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik at vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningslova er oppfylt.
	Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1)

Underskrift:		
Sted: Rjukan	Dato: 03.10.2019	Stempel/underskrift: Else Marie Miland saksbehandler

Brevet er signert og godkjent elektronisk og inneholder derfor ingen håndskrevet signatur.





Administrativt vedtak byggesak - nr. 91/2025

Ferdigattest ombygging av stue - Nørstegard 8 - 90/70

Tiltakshaver: WIVI ANDERSEN

Søknad mottatt: 21.03.2025

Etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

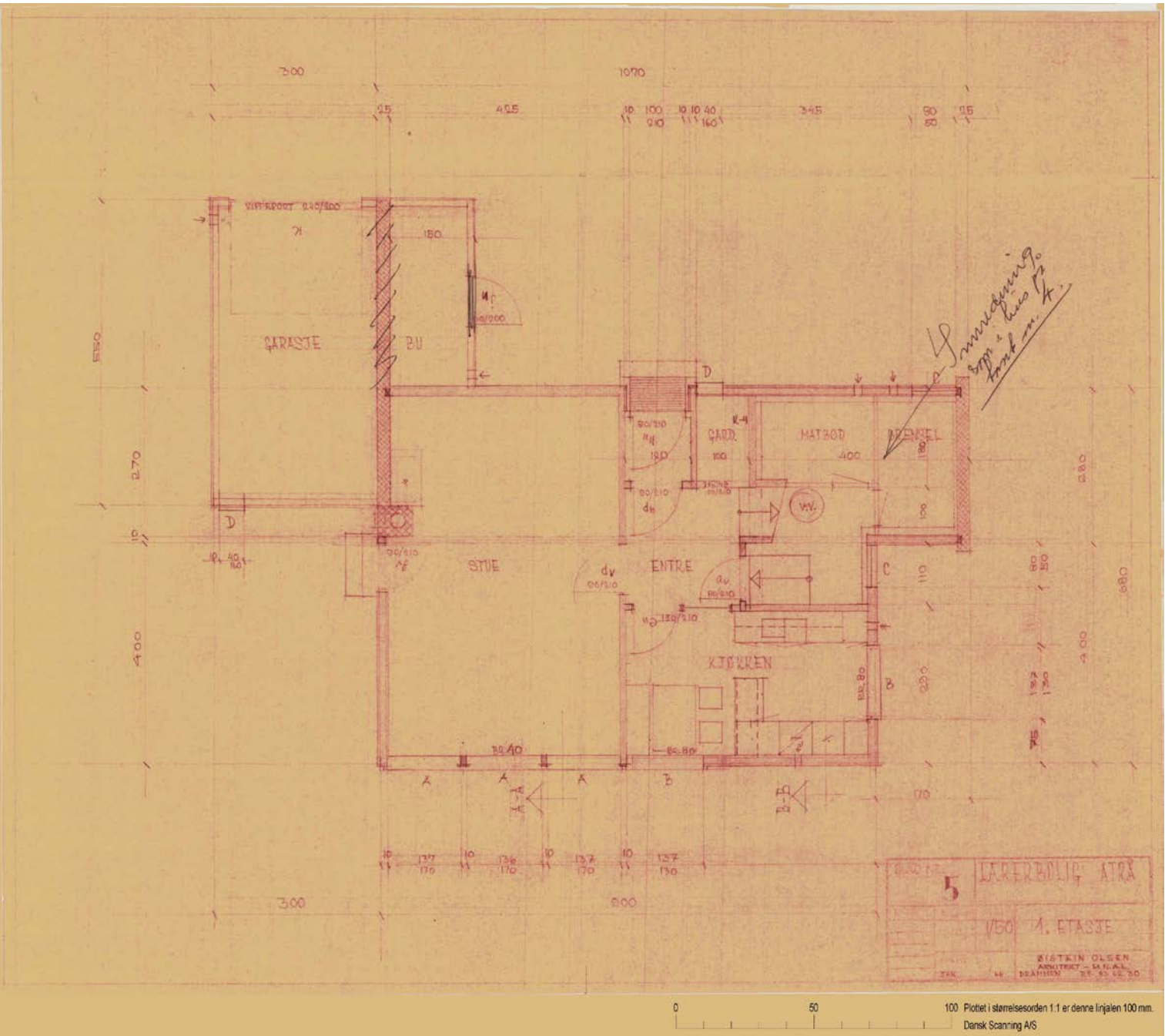
Vedtak			
Vedtak gjort av:		Vedtak dato:	Utvalg vedtak nr.:
Delegert myndighet plansjefen – Tillatelse til tiltak		26.03.2025	90/2025
Ferdigstillelse			
Dato kontroll:		Kontroll ansvarlig:	
21.03.2025		WIVI ANDERSEN	
		Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn.	
		Dokumentasjon viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Tiltakshaver har erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.	
		Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.	

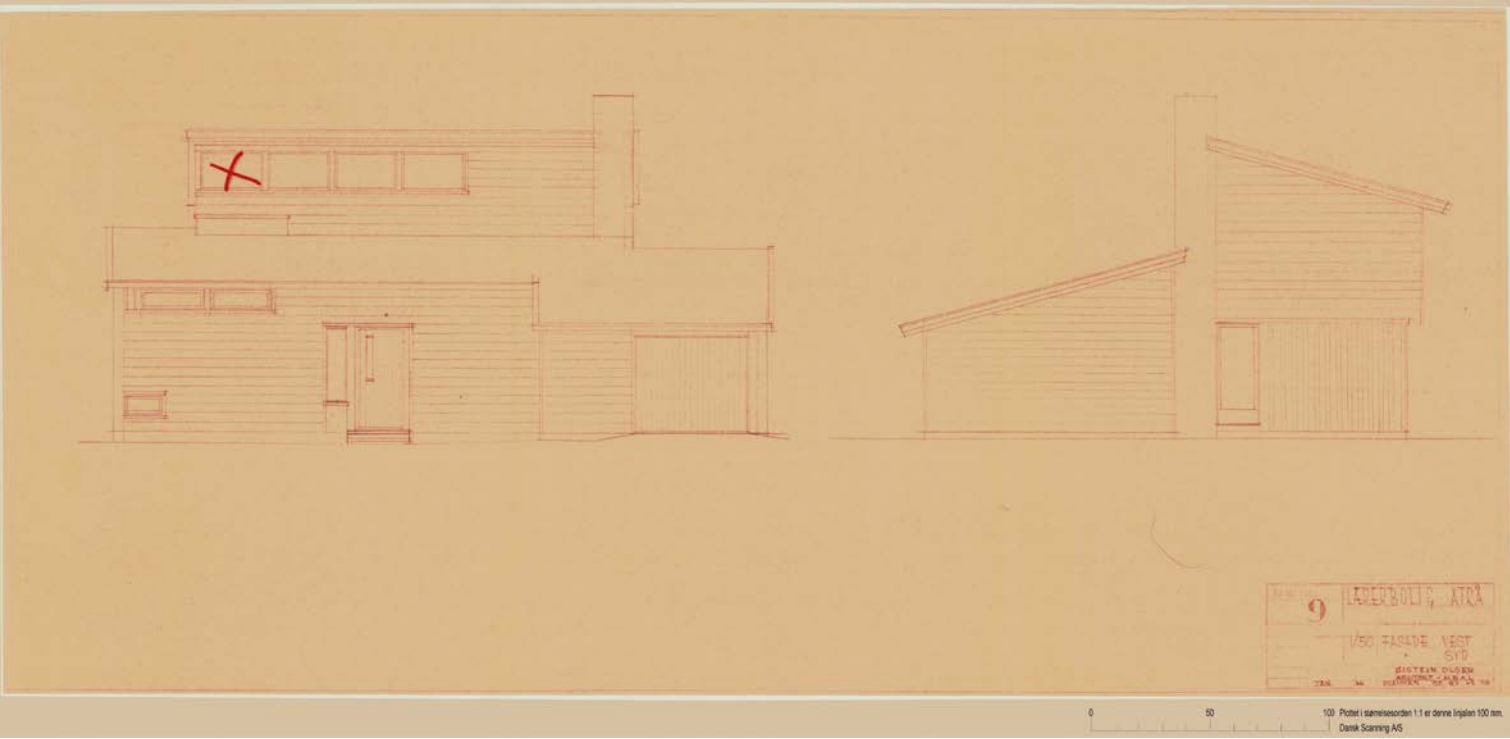
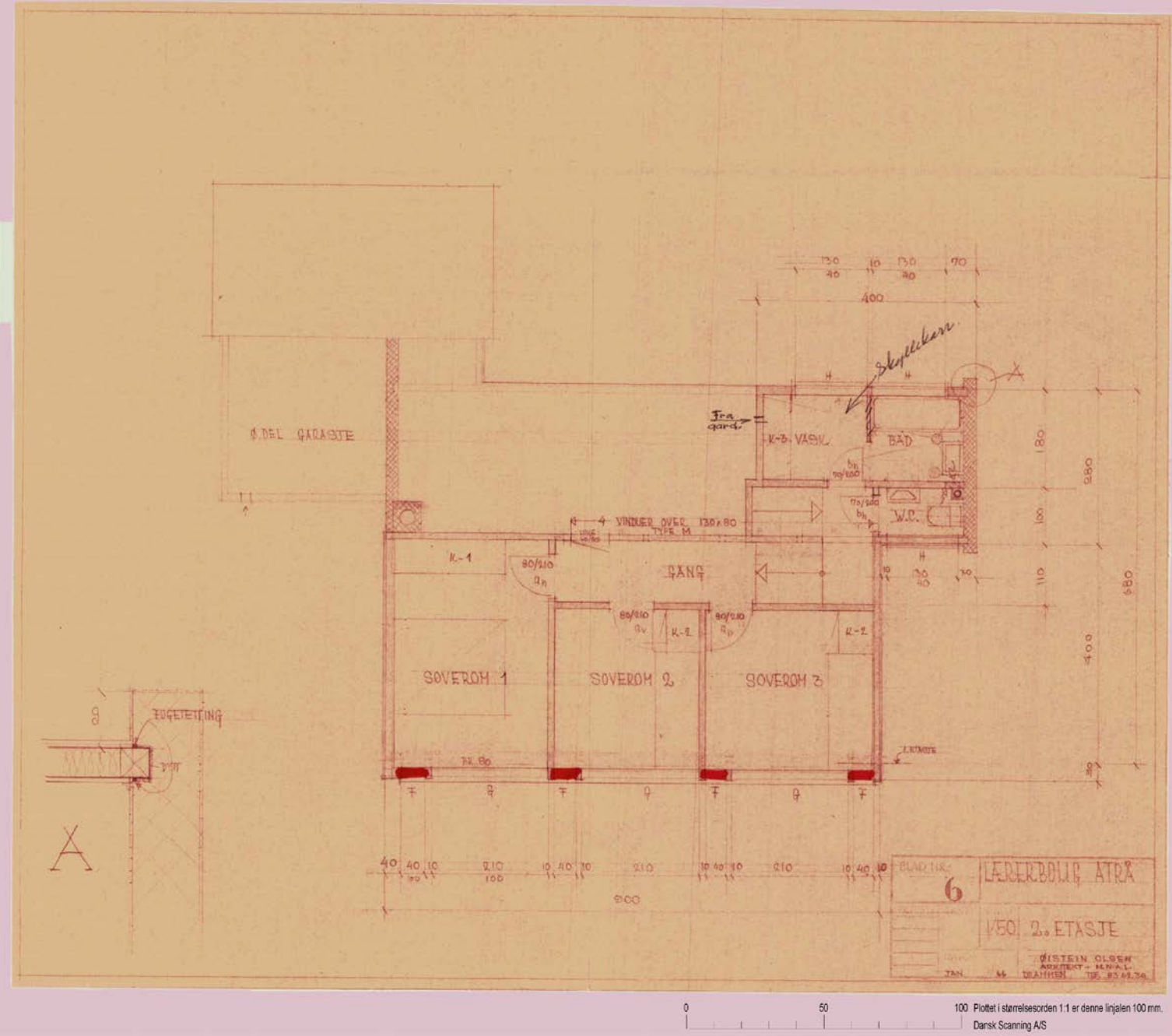
Underskrift	
Rjukan, den 26.03.2025	
Eli Schjerva Samuelsen avdelingsleder, Planavdelingen	Svein Olav Hagen ingeniør

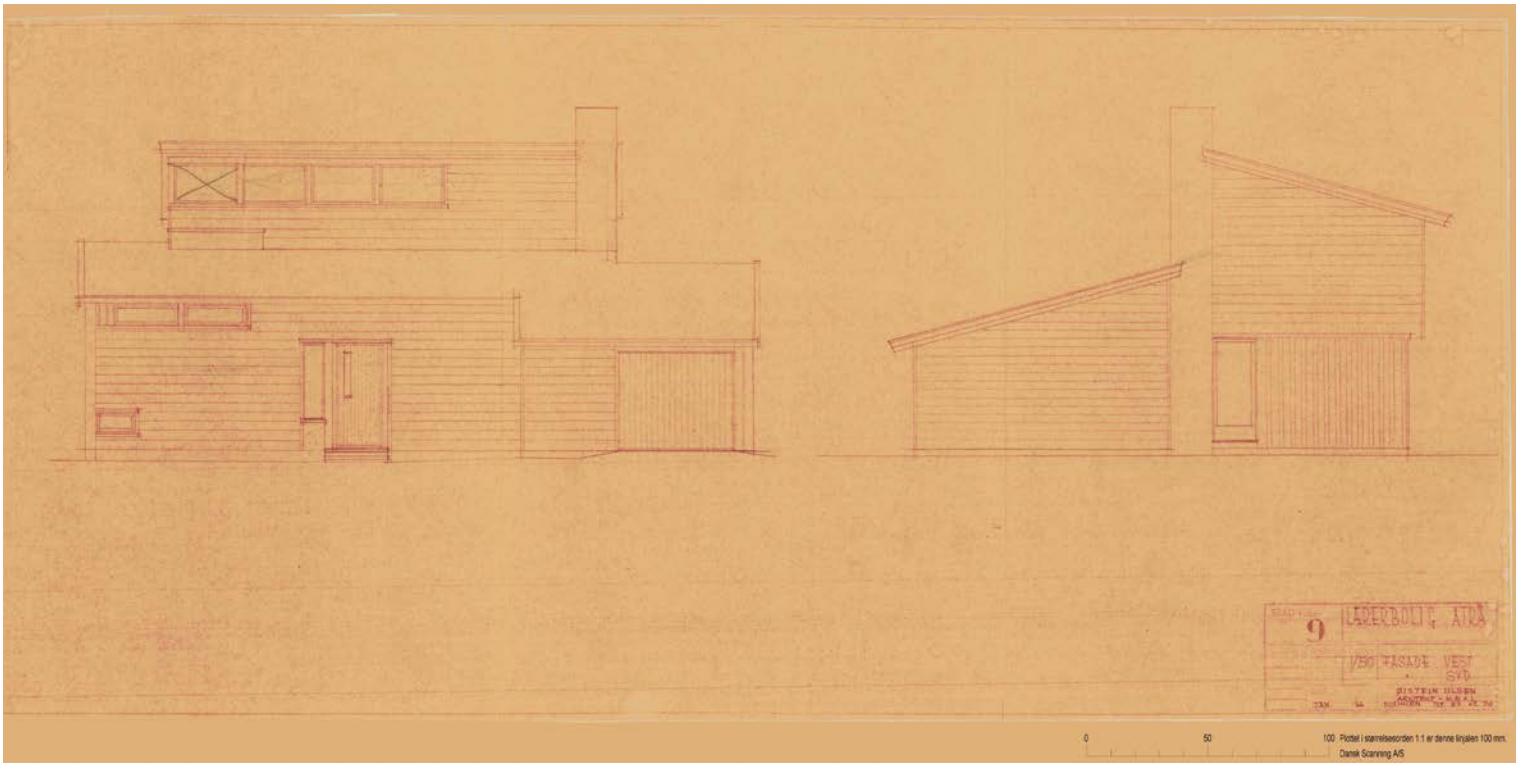
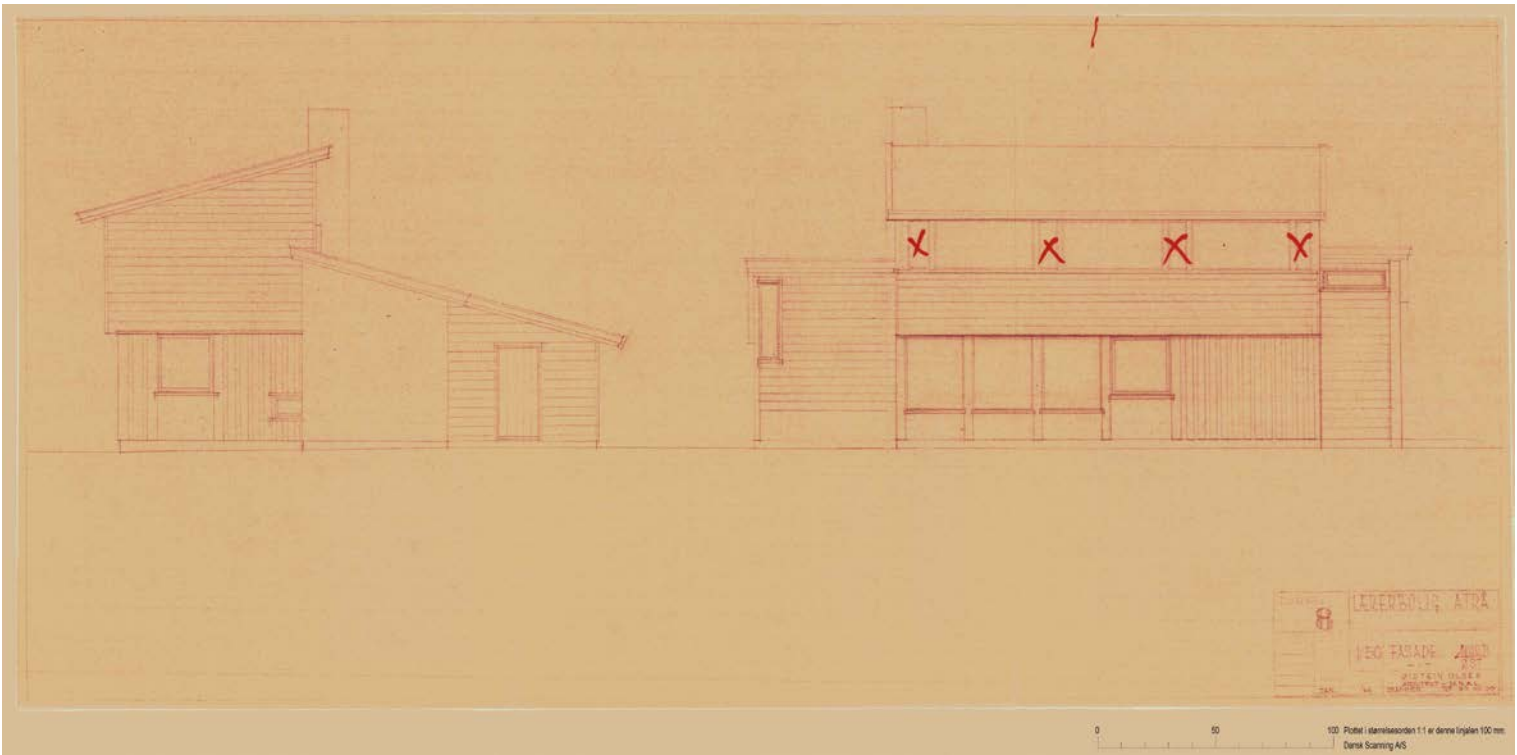
Brevet er godkjent og signert elektronisk.

Kopi til:
Servicetorg

Postboks 14







Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
«Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁵⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Rjukan,

Utstedeers underskrift ⁶⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Olav Ulleren
Ordfører

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁷⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Tore Lien

Adresse
3650 Tinn Austbygd

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Arne Midtgarden

Adresse
3864 Rauland

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

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

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.

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.

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nørstegard 8
3656 ATRÅ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Sindre Tjønn

Telefon: 948 06 422
E-post: sindre.tjonn@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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