

aktiv.

Orevegen 7, 3658 MILAND

**Innholdsrik og trivelig enebolig
med bad fra 2024 - Attraktiv
beliggenhet med flott utsikt mot
Gaustatoppen**



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 1 900 000,-
Omkostn.:	Kr 48 890,-
Total ink omk.:	Kr 1 948 890,-
Selger:	Olav Holmen Hilde Holmen
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1982
BRA-i/BRA Total	200/234 kvm
Tomtstr.:	674.5 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 114, bnr. 109
Oppdragsnr.:	1307260017

Innholdsrik og trivelig enebolig med flott beliggenhet og utsikt

Innholdsrik og trivelig enebolig med attraktiv beliggenhet på Miland. Boligen går over to plan og det er etablert carport i tilknytning til underetasjen. Boligen er fra 1982 så noe modernisering/oppgradering må påregnes, men det er også gjort en del oppgraderinger gjennom årene; bl.a. nytt bad i underetasjen (2024), oppgradert sikringsskap, samt lagt ny takteking for ca. 10 år siden.

Eiendommen har en flott beliggenhet i et attraktivt boligområde sentralt på Miland. Orevegen er en koselig gate som er rolig og barnevennlig, uten gjennomgangstrafikk. På Miland finner man mange forskjellige tilbud, bl.a. golfbane, ballbinge og lekeplass, samt at Rjukan med alle sine fasiliteter kun er en 15 minutters kjøretur unna.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	20
Nabolagsprofil	30
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	62
Forbrukerinformasjon	100
Budskjema	101
















I. etasje



U. etasje



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



**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: 200 kvm

BRA - e: 34 kvm

BRA totalt: 234 kvm

TBA: 40 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje/kjeller:

BRA-i: 97 kvm

BRA-e: 34 kvm

Overetasje/1. etasje:

BRA-i: 103 kvm

TBA fordelt på etasje

Overetasje/1. etasje:

40 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

674.5 kvm

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i et attraktivt boligområde sentralt på Miland. Orevegen er en koselig gate som er rolig og barnevennlig, uten gjennomgangstrafikk.

Miland er et trivelig lite tettsted som bl.a. er kjent for sin praktfulle utsikt mot Gaustatoppen. På Miland finner man mange forskjellig tilbud, bl.a. golfbane, ballbinge og lekeplass, samt at Rjukan med alle sine fasiliteter kun er en 15 minutters kjøretur unna. Veien er heller ikke lang til skianleggene i Gaustaområdet (ca. 20 minutters kjøring), og liker

man mer urørt natur er Hardangervidda og høyfjellet også innenfor ca. 30 minutters kjøring fra eiendommen. Foretrekker man bading, fiske eller båtliv er den flotte Tinnsjøen kun et par kilometer unna. Man har altså mange forskjellige rekreasjonsmuligheter i nærområdet, sommer som vinter!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde som hovedsaklig består av eneboliger.

Bygningssakkyndig

Arnt Ivar Hvammen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1982. Bygningen er ifølge tilstandsrapporten fundamentert på løsmasser. Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, og taktekingen med shingel.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt salgsoppgaven). Det er viktig å sette seg grundig inn i denne. Da boligen er av eldre dato må det påregnes noe modernisering og oppgradering. Under følger oversikt over bygningsdelene som har fått TG 2 og 3 i tilstandsrapporten, samt de som

ikke er undersøkt::

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

• Det er avdekket råte-/skader i fasaden.

Det er påvist råteskader i trevirke i nedre deler av kledningen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Det er avvik:

Vinduene er fra byggeåret og har oppnådd forventet levetid.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert sigeskader i konstruksjonsdelen av trappen.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er påvist skader på overflater.

Det er stedvis svak tilpasning av gulv mot dører, noe som medfører synlige skjøter eller ujevnheter i overflaten.

Gulvet i stuen har synlige overflateskader.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Det er avvik:

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

Røykrøret inn i pipen er løst.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Påforet vegg mot mur har ikke preakseptert løsning og mangler diffusjonssperre, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Det mangler håndløper i trappeløpet.

Åpningen mellom trappetrinnene er over 100 mm.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Overflater Gulv

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kobberør

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Avvik: • Det er avvik:

Varmepumpen er plassert slik at den kan medføre økt fuktpåkjenning på grunnmuren. Dette kan over tid føre til skader på konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Råteskader er observert i bærende del/stolpe til verandaen.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Våtrom - 1.etg. Hovedplan > Bad > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert svikt i deler av gulvet mot badekar.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Taket er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: • Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Kjeller > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Det er pga bygningsmessige årsaker ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg.

Fysisk hindring er at vaskerom har murvegg, og det er ikke fysisk mulig å gjennomføre hulltaking på grunn av bygningsmessige hindringer.

Helse, miljø og sikkerhet

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier må vurderes, da manglende radonsperre kan medføre helse- og sikkerhetsrisiko for

brukere av bygget.

Avvik i rømningsveier må utbedres for å sikre trygg og effektiv evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

Verditakst

Kr 2 050 000

Innhold

Overetasje/1. etasje: Entré, gang, bad, trapperom, stue, kjøkken, og 3 soverom.

Underetasje/Kjeller: Gang, trapperom, innredet kontor, lagerrom, bad, vaskerom, innredet kjellerstue og bod (innredning av kontor, oppholdsrom og bad i kjeller er ikke omsøkt/godkjent).

Det er også etablert en åpen carport i forbindelse med kjeller/underetasje.

Standard

Innholdsrik og trivelig enebolig med attraktiv beliggenhet på Miland. Boligen går over to plan og det er etablert carport i tilknytning til underetasjen.

Stuen ligger i overetasjen/hovedetasjen og er utstyrt med både varmpumpe og vedovn. Stuen er lys og romslig, og har egen utgang til en stor veranda.

Boligen har et koselig kjøkken som har innredning med profilerte fronter. Fra kjøkkenvinduet har man storslått utsikt rett mot Gaustatoppen.

Det er bad i begge etasjen. Badet i underetasjen er fra 2024 og fremstår meget pent og tiltalende. Det er utstyrt med WC, innredning med servant og dusjhjørne. Badet i overetasjen er av eldre dato og har oppgraderingsbehov.

Innbo og løsøre

Boligen / eiendommen overtas som den står med det løsøre og tilbehør som er der ved visning.

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

Parkering

Carport.

Solforhold

Gode solforhold vår og sommer, men området er solløst deler av høst/vinter.

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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Areal og romangivelser 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.

Det er shingel på taket av boligen (i tilstandsrapporten står det oppgitt både shingel og takstein).

Det gjøres oppmerksomt på at eiendommen ikke vil bli rengjort ytterligere før overtagelse, men overtas som den står uten noe mer vask, plenklipp osv.

Deler av veien/adkomsten forbi boligen og ned til carporten ligger på kommunal grunn (gnr. 115, bnr. 32). Ifølge selger er dette en gammel kirkevei. Se forøvrig kart med tomtegrenser vedlagt salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

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

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 900 000

Omkostninger kjøper

1 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

48 890 (Omkostninger totalt)

65 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)

68 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 948 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 965 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 968 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 911 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Det gjøres oppmerksomt på at boligen har vannmåler og at det for 2026 kun er lagt inn 65 m³ i a konto for vann og kloakk. Når boligen igjen tas i bruk må det derfor tas høyde for økning i kommunale avgifter (avhengig av forbruk). Se forøvrig kommunens nettsider for mer informasjon.

Eiendommen er fritatt for renovasjon. Ny eier må gi beskjed når boligen er bebodd for igangsetting av renovasjon igjen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 485 781 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 943 125 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 114, bruksnummer 109 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:

4026/114/109:

16.04.1980 - Dokumentnr: 1414 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4026 Gnr:114 Bnr:87

01.01.2020 - Dokumentnr: 271127 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0826 Gnr:114 Bnr:109

01.01.2024 - Dokumentnr: 598324 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3818 Gnr:114 Bnr:109

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest eller brukstillatelse på eiendommen i kommunens arkiv. Ifølge kommunen har det som er søkt om før 1/1-1998

ingen krav om ferdigattest og det er heller ikke tillatt å gi ferdigattest i senere tid.

Byggetegninger mottatt fra kommunen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er gjort endringer på boligen ut i fra disse. Det er bl.a. etablert veranda, carport og overbygd inngangsparti som ikke fremgår av tegningene. I underetasjen er det etablert/innredet bad, kjellerstue og kontor i rom som fremgår som "klesbod" og "disponibelt".

Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse overnevnte endringene er omsøkt/godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kart og reguleringsbestemmelser for Reguleringsplan Miland ligger vedlagt salgsoppgaven.

Se også Kommunedelplan Vestfjorddalen og Arealdelen til Kommuneplan. Planene er tilgjengelig hos Tinn Kommune og megler.

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

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,95% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. 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

21.05.2026

Nabolagsprofil

Orevegen 7 - Nabolaget Miland - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



Offentlig transport

Miland indre 6 min 0.5 km
Linje 209

Skoler

Rjukan barneskole (1-7 kl.) 13 min 10.9 km
162 elever, 14 klasser

Atrå barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 12 min 13 km
175 elever, 12 klasser

Rjukan ungdomsskole (8-10 kl.) 11 min 9.9 km
96 elever, 7 klasser

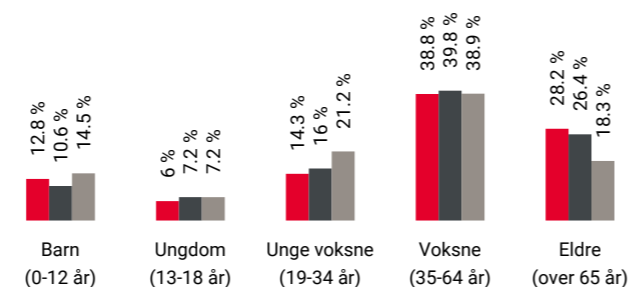
Rjukan videregående skole 17 min 12.8 km
215 elever, 15 klasser

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Miland	575	343
Tinn kommune	5 512	3 671
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dale Bakhus barnehage (1-5 år) 10 min 9 km
25 barn

Øverland barnehage (0-5 år) 10 min 8.8 km
36 barn

Skibakkesletta barnehage (1-6 år) 12 min 10.4 km
50 barn

Dagligvare

Kiwi Rjukan 11 min 9.5 km
PostNord, søndagsåpent

Spar Atrå 12 min 13.6 km
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

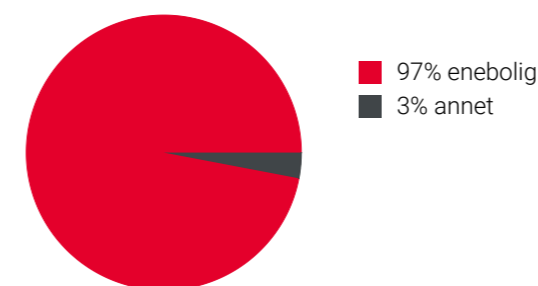
Sport

Miland aktivitetsområde 7 min 0.6 km
Ballspill, fotball

Roll aktivitetsområde - Fotballbane 7 min 5.4 km
Fotball

Rjukanbadet/Trimrom 14 min

Boligmasse

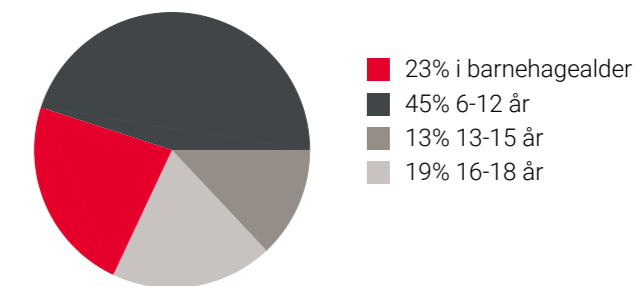


Varer/Tjenester

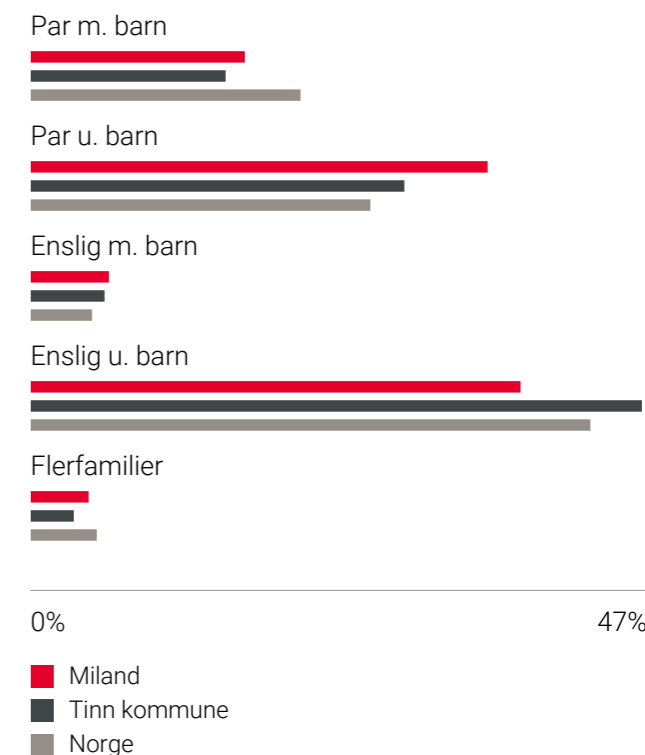
Handelshuset Rjukan 15 min

Vitusapotek Rjukan 15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

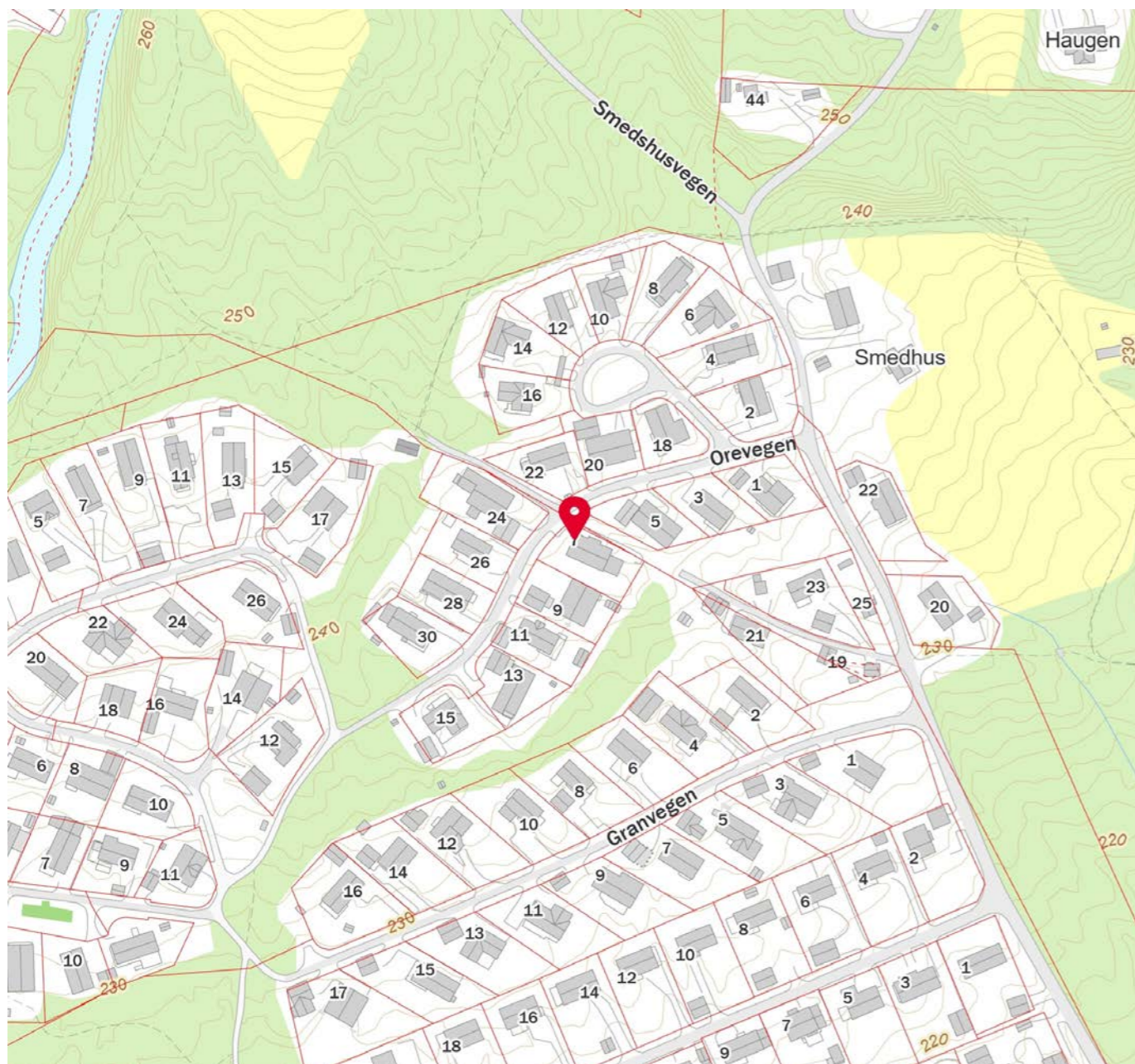
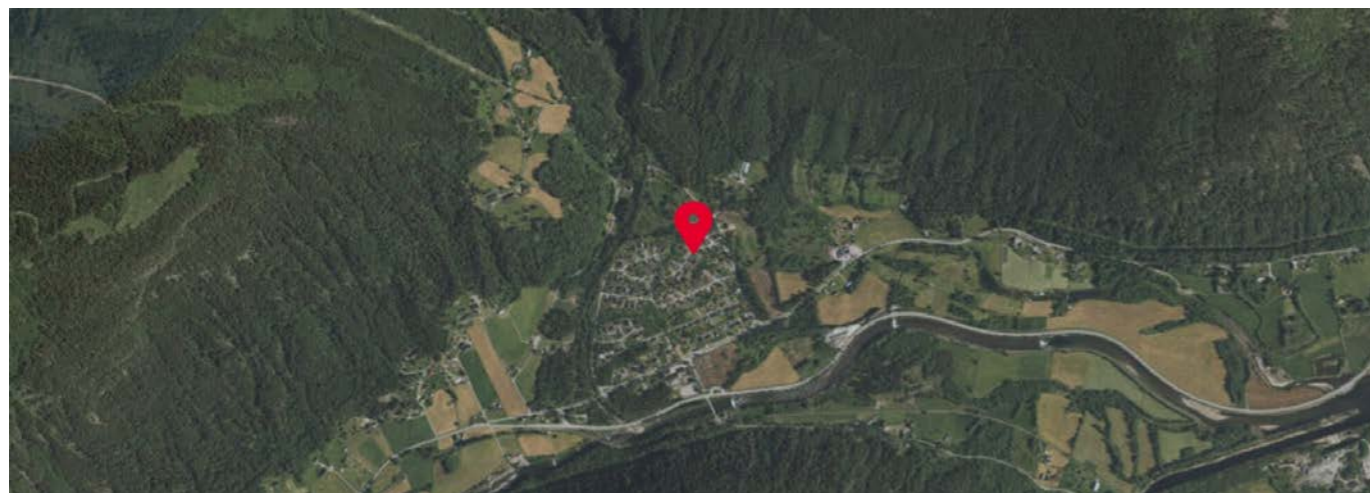


Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Miland	Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Tilstandsrapport

Enebolig
Orevegen 7, 3658 MILAND
TINN kommune
gnr. 114, bnr. 109

Markedsverdi

2 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 Rapportdato: 25.02.2026 Oppdragsnr.: 20330-1654 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: EH7853

Autorisert foretak: Prosjektform AS Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen



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.

Prosjektform as

Selskapets hovedfokus er å tilby profesjonelle tjenester innen taksering, rådgivning og prosjekt-administrasjon for bygg og anleggssektoren.

Prosjektform tilbyr takserings tjenester:.

- Skade/skjønnstakster.
- Bolig takst.
- Næringsstakster.
- Boligsalgsrapporter.
- Tilstandsrapporter.
- Radon målinger og tiltaksplan.
- Miljøsaneringsrapporter.
- Våtroms kontroll/ rapport.
- Uavhengig kontroll

SE OSS PÅ: www.prosjektform.no



Rapportansvarlig

Arnt Ivar Hvammen

Arnt Ivar Hvammen
Uavhengig Takstingeniør
post@prosjektform.no
971 10 535



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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggsbygg 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 åndsverkløven 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 straffansvar.

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens tilstanden anses som under normal og det må påregnes kostnader til oppgradering og vedlikehold. Dette anses som normalt på eldre boliger.

Boligen er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter, og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering etc.

Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15- 40 år, flere av bygningsdelene på denne boligen har derfor nådd sin levetid.

Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var dels møblert og bebodd.

Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og fintert kjellerdør.

Balkongdør i tre, malt er fra 2020.

Utvendige veranda.

Fundamentert på pillarer til terreng.

Bærekonstruksjon og spaltegulv i trykkimpregnert virke. Rekkverk i tre, malt.

Det er etablert en betongtrapp med pålagte fliser til inngangspartiet. Det er takoverbygg over deler av trappen.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Gulvet har laminat, har teppe og er av betong. Veggene har plater og panel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt i vegg på soverom.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte/lakkerte finerte dører og nyere speildører.

VÅTROM [Gå til side](#)

1.etg: Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderomsinnredning med servant på skap, ett greps blandebatteri. Badekar med vegghengt dusj. Gulvmontert toalett.

Sluk: Sluk i gulv

Oppvarming: Varmekabler i gulv.

Ventilasjon: Ventil i himling

Himling: Malte plater.

Vegger: Malte plater.

Gulv: Gulvbelegg med varmekabel

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i 1 vegg fra soverom mot bad.

Kjeller: Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet er nybygd i år 2024.

Kjeller: Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eldre vaskerom med veggmontert utslagsvask i plast, uttak for vann og avløp til vaskemaskin.

Ventilasjon: Ventil i vegg.

Sluk: I gulv.

Oppvarming: Ingen.

Himling: Trepanel.

Vegg: Malte plater

Gulv: Gulvbelegg.

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

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør fra nytt bad.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Boligen har installert varmepumpe i stue.

Sikringsskap med automatsikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1982.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Beskrivelse av eiendommen

Terrenget er arrondert rundt bolig med beplantning og gress. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier må vurderes, da manglende radonspærre kan medføre helseisiko for brukere av bygget.

Avvik i rømningsveier må utbedres for å sikre trygg og effektiv evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	234 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	234 m ²
Totalpris	2 050 000

Arealer [Gå til side](#)

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

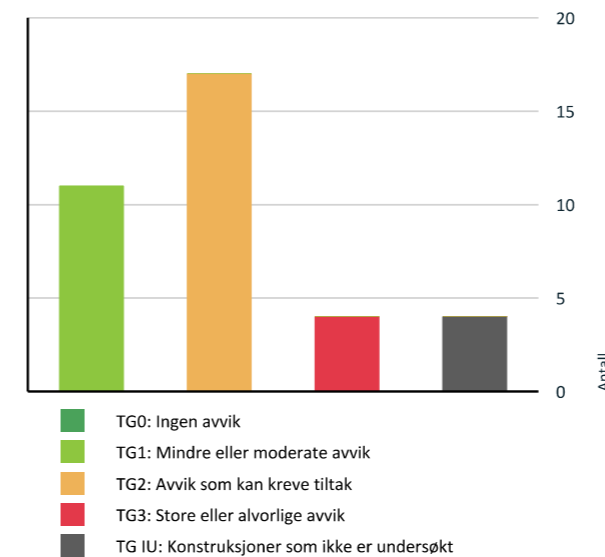
Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Kjeller er ikke byggesøkt slik det fremstår i dagens bruk. Fasade mot nordøst har påbygg ved inngasparti som ikke vises på byggemeldingstegninger.

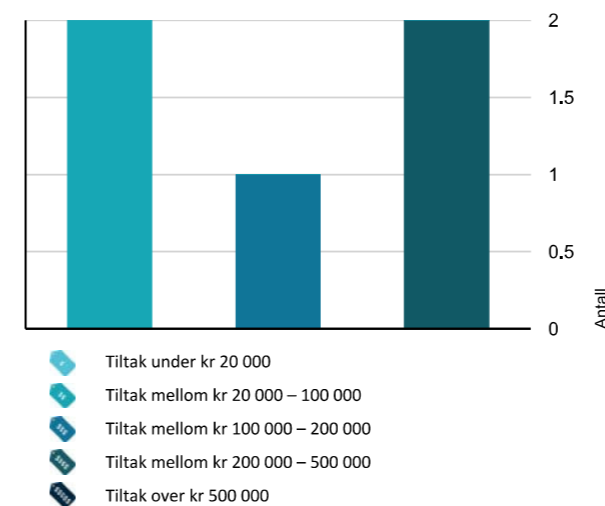
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK





- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > 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 > Andre installasjoner** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt bad i kjeller
2023	Modernisering	Ny varmepumpe
2011	Modernisering	Ny balkongdør
2011	Modernisering	Nytt taktekke shingelpapp og takrenner med nedløp

UTVENDIG

TO II Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist mykt treverk i nedre del av kledningen.

Konsekvens/tiltak

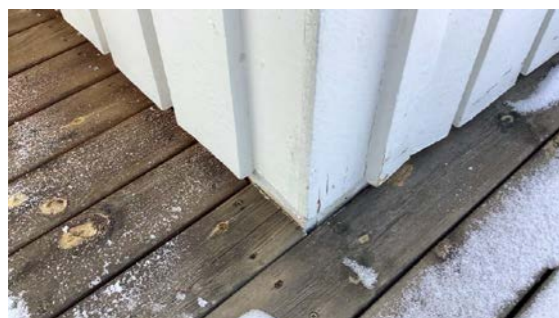
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Musesperre må etableres.

Mykt treverk i nedre del av kledningen bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og skade på konstruksjonen.

Det bør også etableres musesperre for å redusere risiko for at gnagere får tilgang til skjulte deler av veggkonstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og inntrenging av skadedyr.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1981 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Vinduene er fra byggeåret og har oppnådd forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduene bør vurderes for utskifting, da de har oppnådd forventet levetid.

Dersom vinduene ikke skiftes ut, øker risikoen for varmetap, trekk og potensielle fuktskader som følge av redusert tetthet og isolasjonsevne.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og finert kjellerdør. Balkongdør i tre, malt er fra 2020.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av dørblad og karm for å tette åpningen og hindre kald trekk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.



Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utvendige veranda.
Fundamentert på pilarer til terreng.
Bærekonstruksjon og spaltegulv i trykkimpregnert virke. Rekkverk i tre, malt.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Råteskader er observert i bærende del/stolpe til verandaen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av verandaens bærende konstruksjon når snøen er borte, og råteskadede deler må utbedres eller skiftes ut.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til redusert bæreevne og i verste fall konstruksjonssvikt, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert en betongtrapp med pålagte fliser til inngangspartiet. Det er takoverbygg over deler av trappen.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

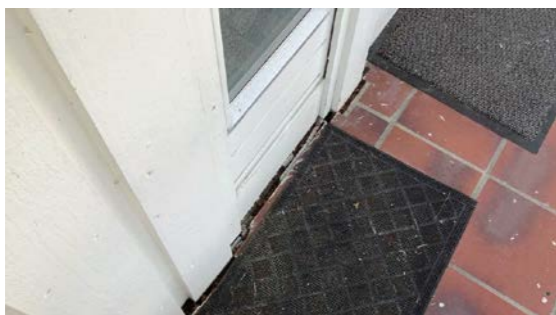
Det er registrert sigeskader i konstruksjonsdelen av trappen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres utbedring av sigeskadene i trappens konstruksjon for å hindre videre setninger og forringelse av konstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for ytterligere skader, redusert sikkerhet og forkortet levetid på trappen.



INNENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er stedvis svak tilpasning av gulv mot dører, noe som medfører synlige skjøter eller ujevnheter i overflaten. Gulvet i stuen har synlige overflateskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Overflater med synlige skjøter eller ujevnheter bør utbedres for å oppnå tilfredsstillende estetisk resultat og hindre ytterligere slitasje eller skade på gulvet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, fuktopptak eller ytterligere forringelse av overflaten.



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Tilstandsrapport

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

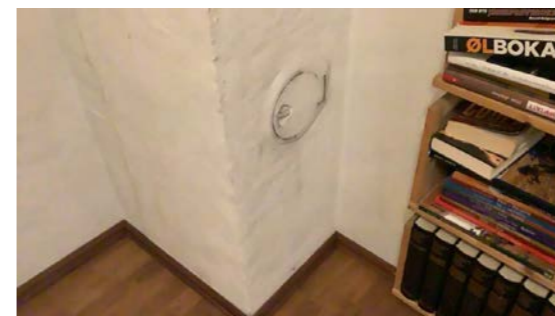
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Røykrøret inn i pipen er løst.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Røykrøret bør festes forsvarlig og tettes av kvalifisert fagperson for å unngå røyklekkasje og potensiell brannfare. Det anbefales også at pipeinstallasjonen kontrolleres grundig for å sikre trygg bruk og for å redusere risiko for skader på bygningen.



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat, har teppe og er av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i l vegg på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Påforet vegg mot mur har ikke preakseptert løsning og mangler diffusjonssperre, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør etableres korrekt diffusjonssperre og vurderes om påforet vegg må utbedres for å oppnå preakseptert løsning. Manglende diffusjonssperre og feil utførelse kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og muggutvikling i konstruksjonen, noe som kan gi redusert levetid og dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper i trappeløpet.

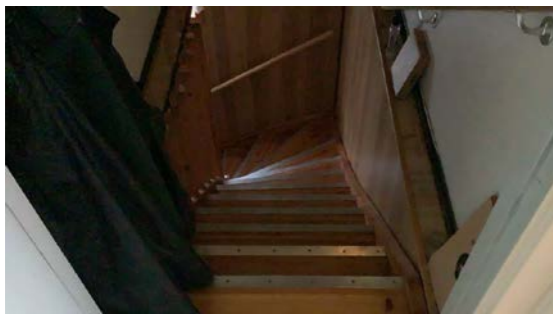
Åpningen mellom trappetrinnene er over 100 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndløper i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet.

Åpningen mellom trappetrinnene bør reduseres til under 100 mm for å redusere risiko for personskader, spesielt for barn.



TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte/lakkerte finerte dører og nyere speildører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETG. HOVEDPLAN > BAD

TO 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderomsinnredning med servant på skap, ett greps blandebatteri.

Badekar med vegghegt dusj. Gulvmontert toalett.

Sluk: Sluk i gulv

Oppvarming: Varmekabler i gulv.

Ventilasjon: Ventil i himling

Himling: Malte plater.

Vegger: Malte plater.

Gulv: Gulvbelegg med varmekabel

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert svikt i deler av gulvet mot badekar.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør gjennomføres en grundig utbedring av gulvet mot badekar for å sikre tilstrekkelig styrke og tetthet.

Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for ytterligere skader på konstruksjonen, fuktinntrengning og følgeskader som kan medføre kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



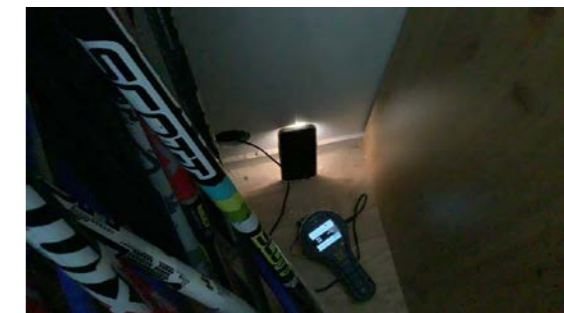
knirk i gulv,
stort sprang i gulv med svikt

1. ETG. HOVEDPLAN > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra soverom mot bad..



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

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 > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet er nybygd i år 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eldre vaskerom med veggmontert utslagsvask i plast, uttak for vann og avløp til vaskemaskin.

Ventilasjon: Ventil i vegg.

Sluk: I gulv.

Oppvarming: Ingen.

Himling: Trepanel.

Vegg: Malte plater

Gulv: Gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

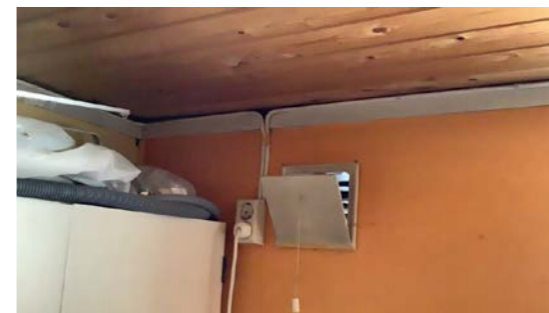
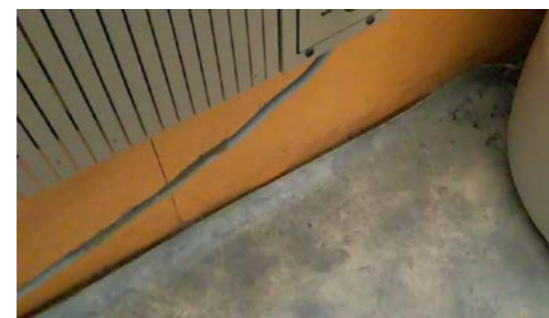
Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt da våtsonen har murvegg, og det er ikke fysisk mulig å gjennomføre hulltaking på grunn av bygningsmessige hindringer.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



1. ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør fra nytt bad.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kobberør

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre kobberør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og påfølgende vannskader.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har installert varmepumpe i stue.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Varmepumpen er plassert slik at den kan medføre økt fuktpåkjenning på grunnmuren.
Dette kan over tid føre til skader på konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tiltak for å lede bort kondensvann fra varmepumpen, slik at grunnmuren ikke utsettes for økt fuktpåkjenning.
Dersom dette ikke utbedres, kan det over tid oppstå fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg.

- 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

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Montert varmepumpe

- 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, branntiløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1982.

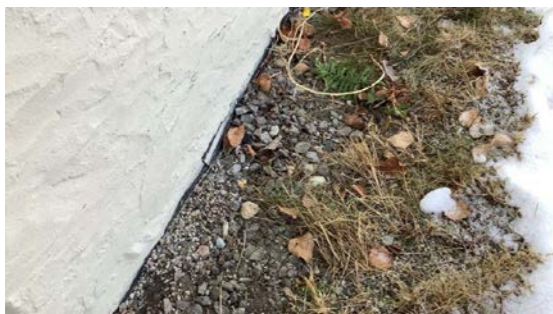
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting på sikt for å unngå fuktinntrengning i kjeller og underetasje. Overskredet levetid medfører økt risiko for redusert funksjon og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.



TG 1U Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng er arrondert rundt bolig med beplantning og gress.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å følge opp dette er økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader på ledningene, noe som kan medføre vannskader og kostbare reparasjoner.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier må vurderes, da manglende radonsperre kan medføre helseisriko for brukere av bygget.

Avvik i rømningsveier må utbedres for å sikre trygg og effektiv evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
234 m²/200 m²

Enebolig: Entré, 2 Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, 2 Bad, 2 Trapperom, Kontor, Lagerrom, Vaskerom, Kjellerstue, Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 050 000

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 3 650 000

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

2 050 000

Konklusjon markedsverdi

2 050 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte kommunale utgifter og vedlikehold	Kr.	32 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 550 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 560 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 000 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 000 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 650 000
--	------------	------------------

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

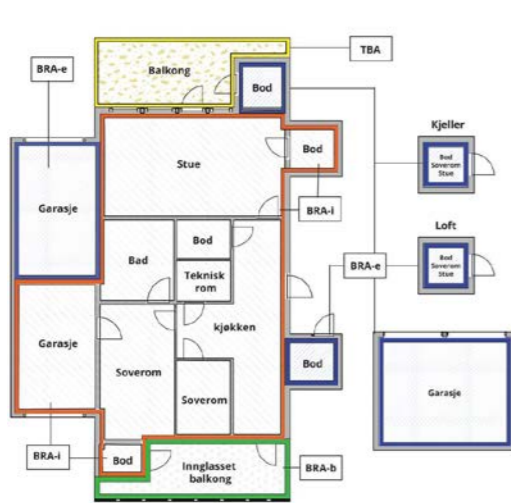
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene, ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg. Hovedplan	103			103	40
Kjeller	97	34		131	
SUM	200	34			40
SUM BRA	234				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg. Hovedplan	Entré med garderobe, gang, stue, kjøkken, 3 stk soverom, bad, trapperom		
Kjeller	Gang, trapperom, kontor, lagerrom, bad, vaskerom, kjellerstue, bod	Carport	

Kommentar

veranda overbygg 13 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Kjeller er ikke byggesøkt slik det fremstår i dagens bruk.

Fasade mot nordøst har påbygg ved inngasparti som ikke vises på byggemeldingstegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se opplysninger under modernisering

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	114	109		0	674.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Orevegen 7

Hjemmelshaver

Holmen Hilde, Holmen Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig beliggende i Orevegen på Miland. Tinn kommune.
Gode solforhold med flott utsikt til Gaustatoppen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Arealplan/Bebbyggelsesplan Miland B7- B8

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.02.2026		Gjennomgått		Ja
Tegninger	24.02.2026		Gjennomgått		Ja
Markedsrapport	24.02.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	25.02.2026	Revisjon gjelder gulv på bad
3	16.04.2026	

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 tilstandsrapport 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 tilstandsrapport 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 bygningssakkyndigens 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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem 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 tjenestetyper.

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndigens 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 tilstandsrapporten 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (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 oppstas 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• 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/personvernerklæring/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/EH7853>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring Salg av bolig

Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	<i>Olav Holmen</i>
Selger 2: fornavn og etternavn	<i>Hilde Holmen</i>
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	<i>Ørevegen 7</i>	Postnummer	<i>3658</i>	Sted	<i>MILAND</i>
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen	<i>1997 JUNI</i>		

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig	
Kjenner du boligen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.

Side 1

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort <i>Badet i hoved-etagen. Ustabil gulvplate.</i>
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? <input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført <i>Badet i kjeller pusset opp fra bunn i mai 2024. Utført av: Rjukan VVS og Byggmester Olesrud.</i> Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk <i>Alt er nytt.</i>
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon <i>Badet i kjelleren. Dokumentasjon er hos Byggmester Olesrud og Rjukan VVS.</i>
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? <input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført <i>Nytt tak (ny takpapp) for ca. 10 år siden, + Takrennet. Fjellerud bygg.</i>

Selgers initialer: *OH*

H.H.

Side 2

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p> <p><i>Det finnes et par punkterte vinduer. Ikke gjort noe med.</i></p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input checked="" type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p> <p><i>Nytt terrassegulv og rekkverk på veranda over carport for ca 25 år siden.</i></p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjvhet eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p> <p><i>Setningsskade på trapp ved inngangsparti.</i></p>

Drønering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med drøneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drønering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer: *OH* *H.H.*

Side 3

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenereende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p> <p><i>Stoppkrane ute nærme veien ble byttet ved kjøp i 1997. Rjukan VVS</i></p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrenn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Selgers initialer: *OH* *H.H.*

Side 4

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	Hvis ja, beskriv nærmere
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført <i>Sikringsrskap byttet til automatsikringer. Rjukan VVS og elektro.</i>



Selgers initialer:

OH

H.H.

Side 5

Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv nærmere
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv nærmere
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	Hvis ja, beskriv nærmere
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	Hvis ja, beskriv nærmere <i>Kjellerstue og matbod i kjelleren er innredet av meg selv, Olav.</i>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv nærmere



Selgers initialer:

OH

H.H.

Side 6

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer: *OH* *H.H.*

<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Åpen carport i tilknytning til huset.</i></p>
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p>

Selgers initialer: *OH* *H.H.*

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Det er en hevelse på stuegulvet som skyldes lettvegg i kjelleren. Dette var slik da vi kjøpte i 1997 og er ikke gjort noe med.</i></p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Det bør foretas en sjekk av ildsted i hovedstua av fagpersonell da røret fra vedovnen sitter litt løst inn i pipa.

Selgers initialer: *OH* *H.H*

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ♦ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ♦ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ♦ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ♦ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ♦ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ♦ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ♦ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ♦ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ♦ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ♦ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring? Ja Nei Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene

Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.

Signatur

Selger 1: sted <i>Miland</i>	Selger 1: dato <i>10/2-26</i>	Selger 1: underskrift <i>Olav Holmen</i>
Selger 2: sted	Selger 2: dato <i>13/2-26</i>	Selger 2: underskrift <i>Stude Stalmen.</i>
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- ✕ Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- = = = = Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- - - Forsenkning terreng
- - - Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- ▨ BygningTiltak, endring
- ▨ BygningTiltak, nybygg
- ▨ BygningTiltak, riving
- ▨ SamferdselTiltak
- ▨ Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 28.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 114 Bruksnr.: 109

Adresse: Orevegen 7, 3658 MILAND

Referanse: 1307260017

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

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 kartemaer 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 eiendomsforespørsler.



Tinn kommune

Årlige kommunale avgifter for gnr.114 bnr.109 Orevegen 7 er kr. 9920,-.

Faktura tilsendes månedlig. Det er mulig å få tilsendt faktura med annen frekvens ved å ta kontakt med Servicetorget på tlf: 350 82 600.

Vannmåler må avleses hvert år. Det sendes ut varsel om avlesning i månedsskifte november/desember. Det betales inn akonto/forventet forbruk gjennom året. Oppgjørsregningen kommer etter avlesning, på første termin året etter.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2026:

Eiendommen har vannmåler og betaler for 65 m3.

Målerleie kr. 496,80,- pr. år

VANNAVGIFT (m/mva):

Akonto vann etter måler kr. 1345,50,-

Vann fast abonnementsandel kr. 2172,-

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Akonto kloakk etter måler kr. 2466,75,-

Kloakk fast abonnementsandel kr. 2944,-

FEIEAVGIFT (mva fritak):

Tilsyn pipe/ ildsted kr. 101,-

Feieavgift kr. 394,-

RENOVASJON (m/mva):

Boligen står tom og nåværende eier har derfor søkt fritak for renovasjon. Rull renovasjon kr. 6991,25,-. Eier må gi beskjed når boligen er bebodd for igangsetting av renovasjon igjen.

Hilsen Servicetorget





11.05.2026

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/114/109
Adresse: Orevegen 7, 3658 Miland

Merknader til ordre nr: 9162720

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

Siste skorsteinsfeing: 10.08.2022

Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Torgeir Bjørtuft

Forebyggende avd. brann

Fareområder

Ingen fareområder er registrert for eiendommen 114/109, Orevegen 7 Miland.





REGULERINGSPLAN MILAND

REGULERINGSBESTEMMELSER

Med tillegg i § 4 for bebyggelsesplan B7 - B8
vedtatt i sak 38/80 den 25.03.1980

§1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.
I områdene B4 og B5 skal bygningene plasseres som vist på plankartet.

§2 Områder for småhusbebyggelse (B1, B2, B3, B4 og B6).

a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje.
Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b) Bygningens grunnflate inklusive garasje må ikke overstige 20 prosent av tomtens nettoareal.

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 kvadratmeter og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasje kan også oppføres med langvegg i reguleringsgrense mot veg.

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasjer skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

d) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

e) Bygningene i felt B4 og B5 skal ha møteretning som vist på planen.

f) Bygninger kan plasseres med vindusløs vegg inntil 1 m fra nabogrense forutsatt at avstanden til nærmeste bygning ikke blir mindre enn 8 m.

§4 Områder for konsentrert bebyggelse (B7, B8, B9)

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. For øvrig må det for hvert av feltene utarbeides bebyggelsesplaner/ reguleringsplaner med reguleringsbestemmelser.

- a) Frittliggende bolighus kan ha beboelsesrom i en eller to etasjer. Sokkeletasje kan hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn passer for det, innredes til beboelse.
- b) Bygningens grunnflate inklusive garasje kan ikke være mere enn 1/4 av tomtens areal.
- c) Møneretninger for boliger må være som vist i bebyggelsesplan datert 01.03.78 og det kan bare nyttes saltak. Takvinkel må være mellom 22° og 40°.
- d) Boliger kan plasseres med vindusløs vegg inntil 1 m fra nabogrense forutsatt at avstand til nærmeste bygg blir min. 8 m.
- e) Garasjer for den enkelte tomt plasseres fortrinnsvis som vist på bebyggelsesplan datert 01.03.78. Garasje kan også bygges i eller i tilknytning til bolig, med langvegg i reguleringsgrense mot veg, eller mot nabogrense etter byggeforskriftenes bestemmelser. Garasjen skal tilpasses bolig med hensyn til materialvalg og farge. Garasje kan ha flatt tak. Garasjeplasseringen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for boligen, selv om den skal bygges senere.
- f) Hver tomt skal ha 2 biloppstillingsplasser. Garasje regnes som en bilplass.

§5 Område for forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg - E

- a) Forretningsbygg skal oppføres som vist på planen og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. For øvrig kan ikke boliger oppføres i dette området.
- b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel..
- c) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering samt på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.



§6 Friområder F1, F2, F3, F4

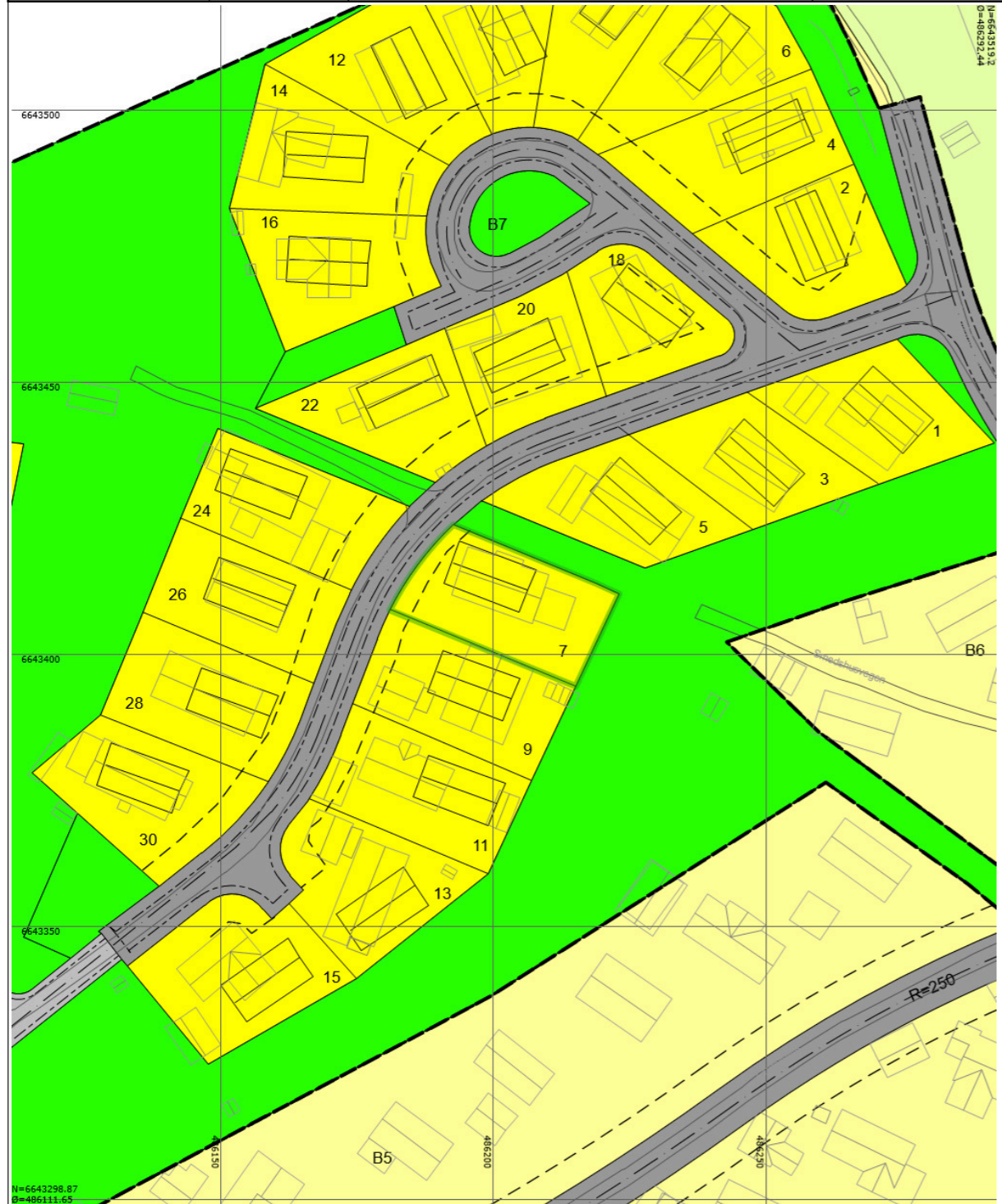
I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. garderobeanlegg med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.



























Fellesbestemmelser

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samsne byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet
- d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart i størst mulig grad
- e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær og busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Godkjent ved Fylkesmannens skriv av 27.9.77.

 Tinn kommune	Reguleringsplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 109	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Orevegen 7 3658 MILAND				
Annen info:	Illustrasjonsplan B7 og B8					



Tegnforklaring					
	RpOmråde		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Elv og bekk		Veg		Bru
	RpGrense		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje		Regulert kant kjørebane
	Boligområde		Frittliggende småhusbebyggelse		Landbruksområde
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Offentlig friområde
	Anlegg for lek		KpOmråde		Kommunalveg gatenavn_
	Privatveg gatenavn_				



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 28.04.2026

Opplysninger til eiendomsmeidler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 114 Bruksnr.: 109

Adresse: Orevegen 7, 3658 MILAND

Referanse: 1307260017

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar

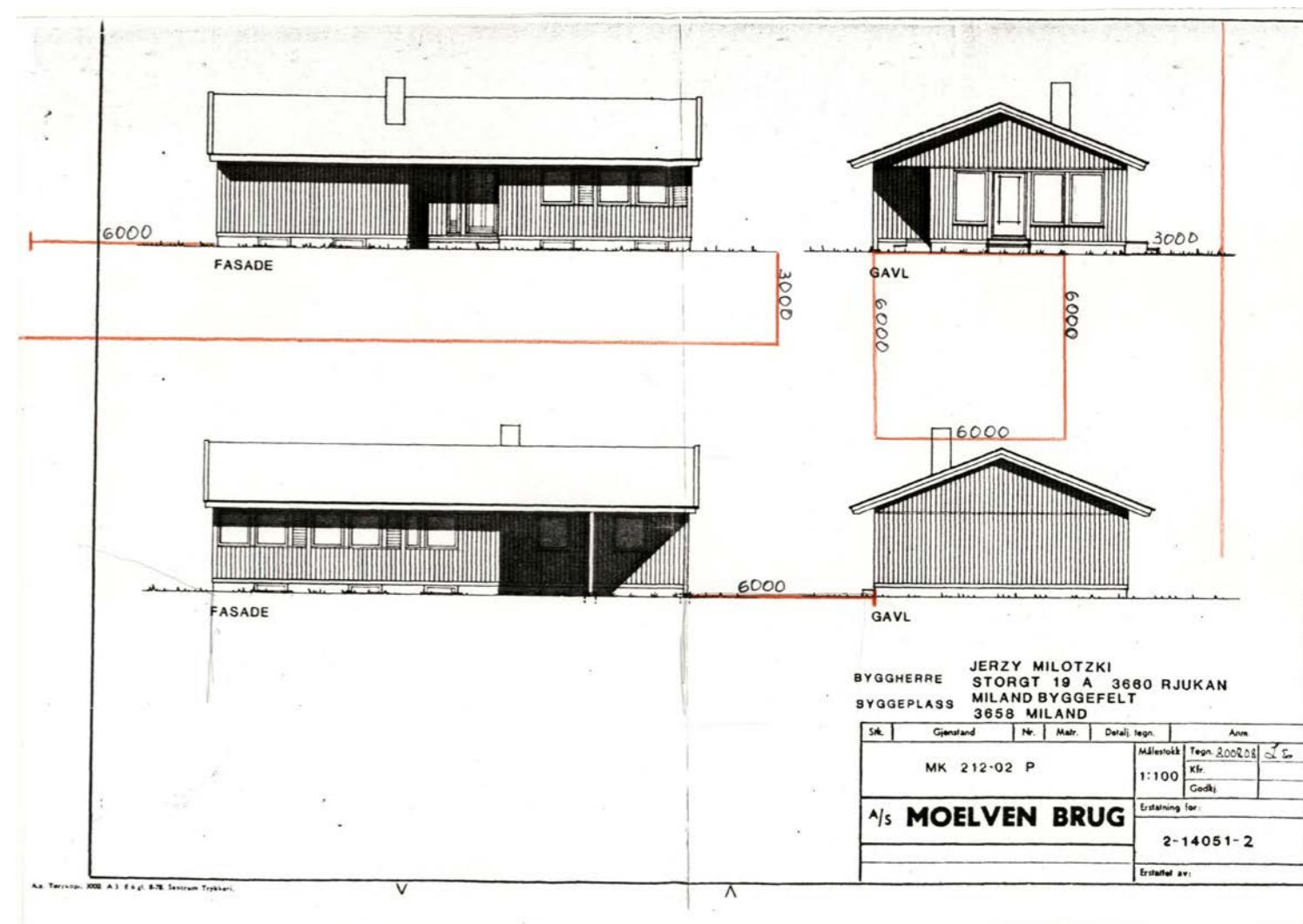
Det foreligger ingen ferdigattest på eiendommen i kommunens arkiv. Eiendommen er registrert i matrikkel med tatt i bruk. Det som er søkt om før 1/1-1998 har ingen krav om ferdigattest og det er heller ikke tillatt å gi ferdigattest i senere tid.

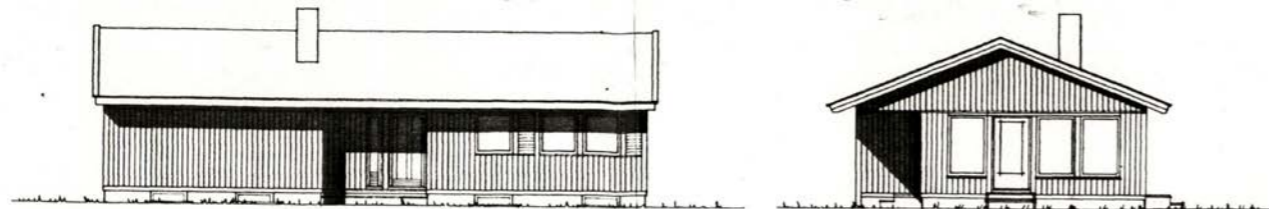
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

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.

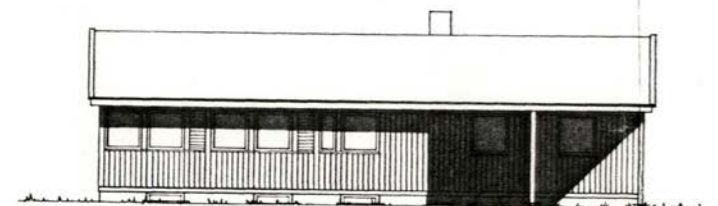
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsfoespørslar.



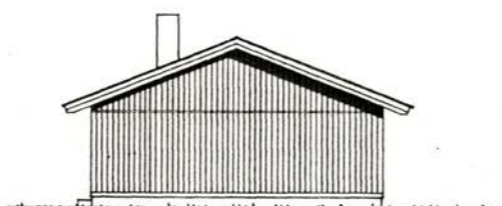


FASADE

GAVL



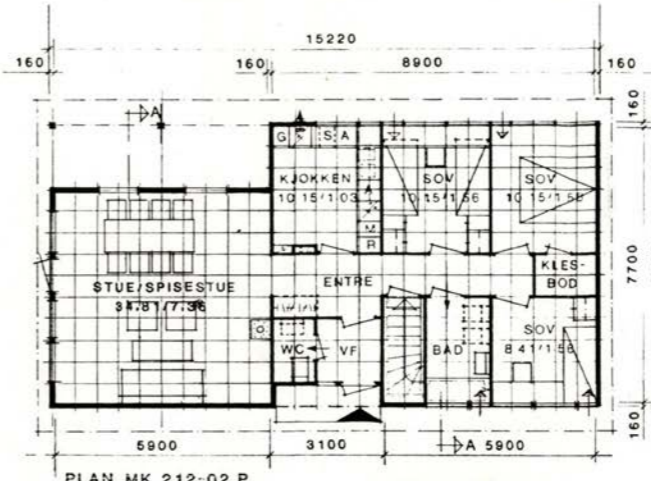
FASADE



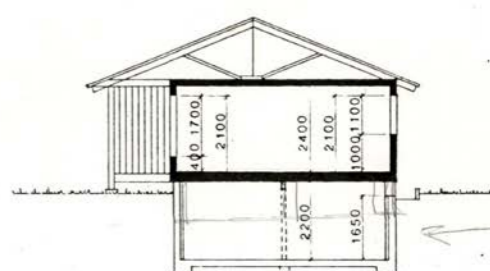
GAVL

BYGGHERRE **JERZY MILOTZKI**
 STORGT 19 A 3660 RJUKAN
 BYGGEPLASS **MILAND BYGGEFELT**
 3658 MILAND

Sik.	Gjenstand	Nr.	Matr.	Detail tegn.	Anm.
	MK 212-02 P			Målestokk 1:100	Tegn 200208 Kfr. Godkj.
	A/s MOELVEN BRUG			Erstating for:	
				2-14051-2	
				Erstallet av:	

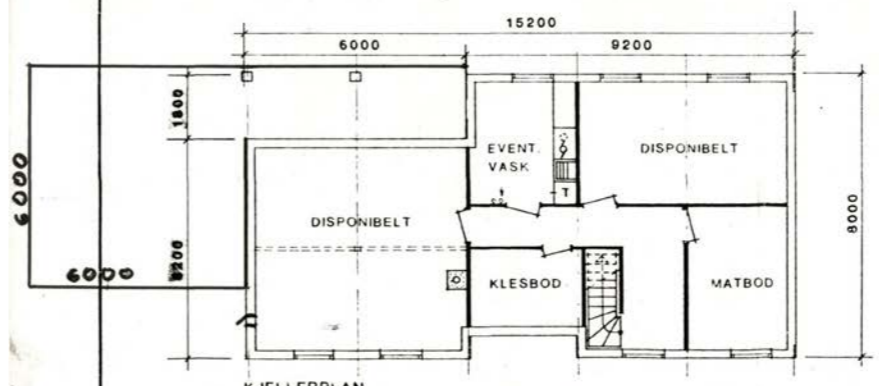


PLAN MK 212-02 P



SNITT A-A

TEGNET ETTER HUSBANKENS REG. NR. 133-78.
 VÅR TEGNING NR. 30-341. EVENTUELLE ENDRINGER
 I FORHOLD TIL REGISTRERT PLAN. SE VEDLEGG



KJELLERPLAN
 FORELØBIG FUNDAMENTPLAN. DETALJERT PLAN
 UTARBEIDES NÅR KONTRAKTEN MOTTAS I RETUR

BYGGHERRE **JERZY MILOTZKI**
 STORGT 19 A 3660 RJUKAN
 BYGGEPLASS **MILAND BYGGEFELT**
 3658 MILAND

Sik.	Gjenstand	Nr.	Matr.	Detail tegn.	Anm.
	MK 212-02 P			Målestokk 1:100	Tegn 200208 Kfr. Godkj.
	A/s MOELVEN BRUG			Erstating for:	
				2-14051-1	
				Erstallet av:	

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 114, Bruksnr 109	Kommune:	4026 Tinn
Adresse:	Orevegen 7, gatenr 2930	Grunnkrets:	205 Miland øst
Veiadresse:	3658 Miland	Valgkrets:	5 Miland
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	5140306 Tinn
		Tettsted:	3103 Miland

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Orevegen 7	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	16.04.1980	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	674,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

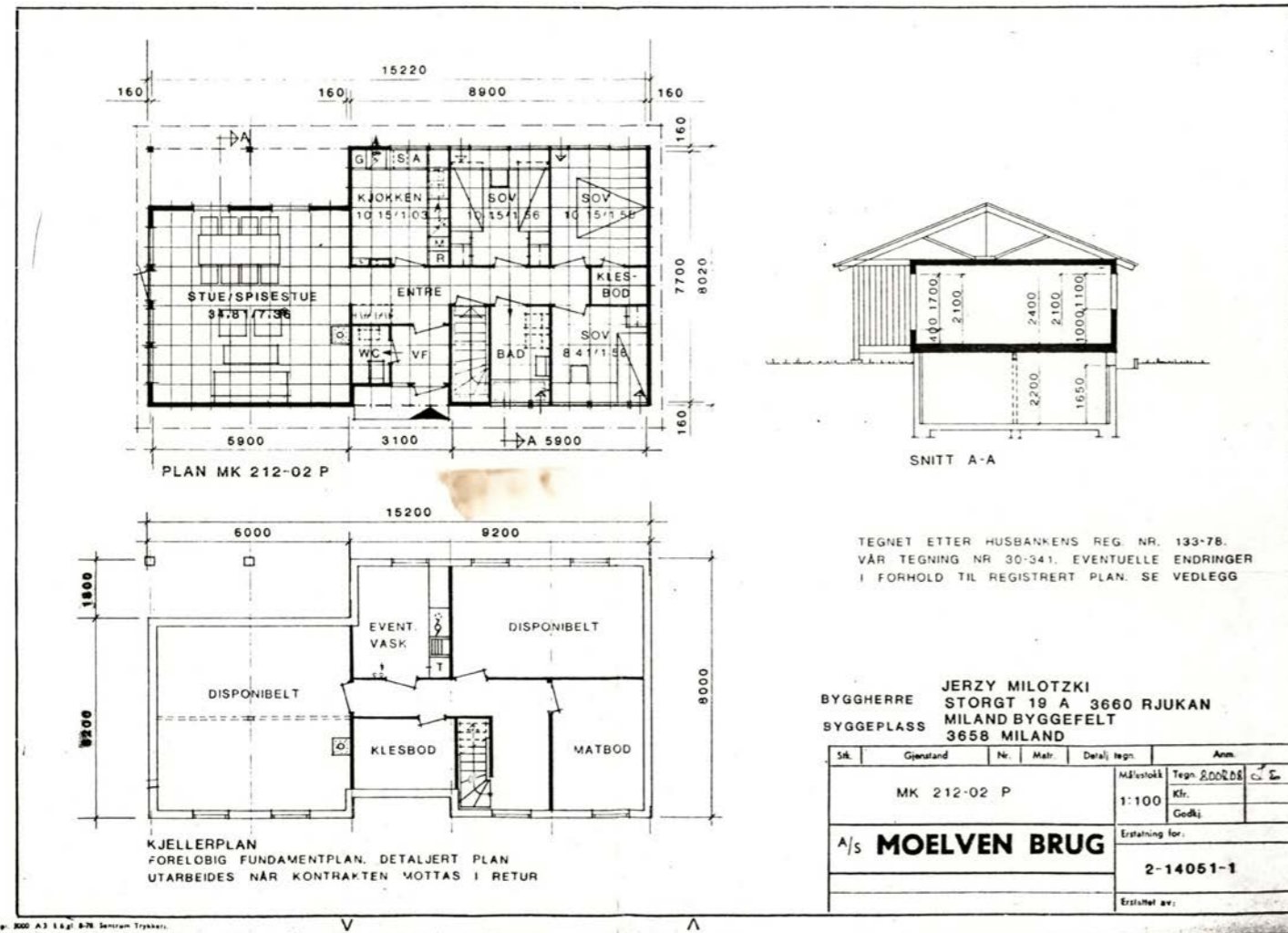
Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensing som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4026/114/109	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4026/114/109	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.04.1980	Avgiver	4026/114/87	-675,4
	Matrikkelført:		Mottaker	4026/114/109	675,4

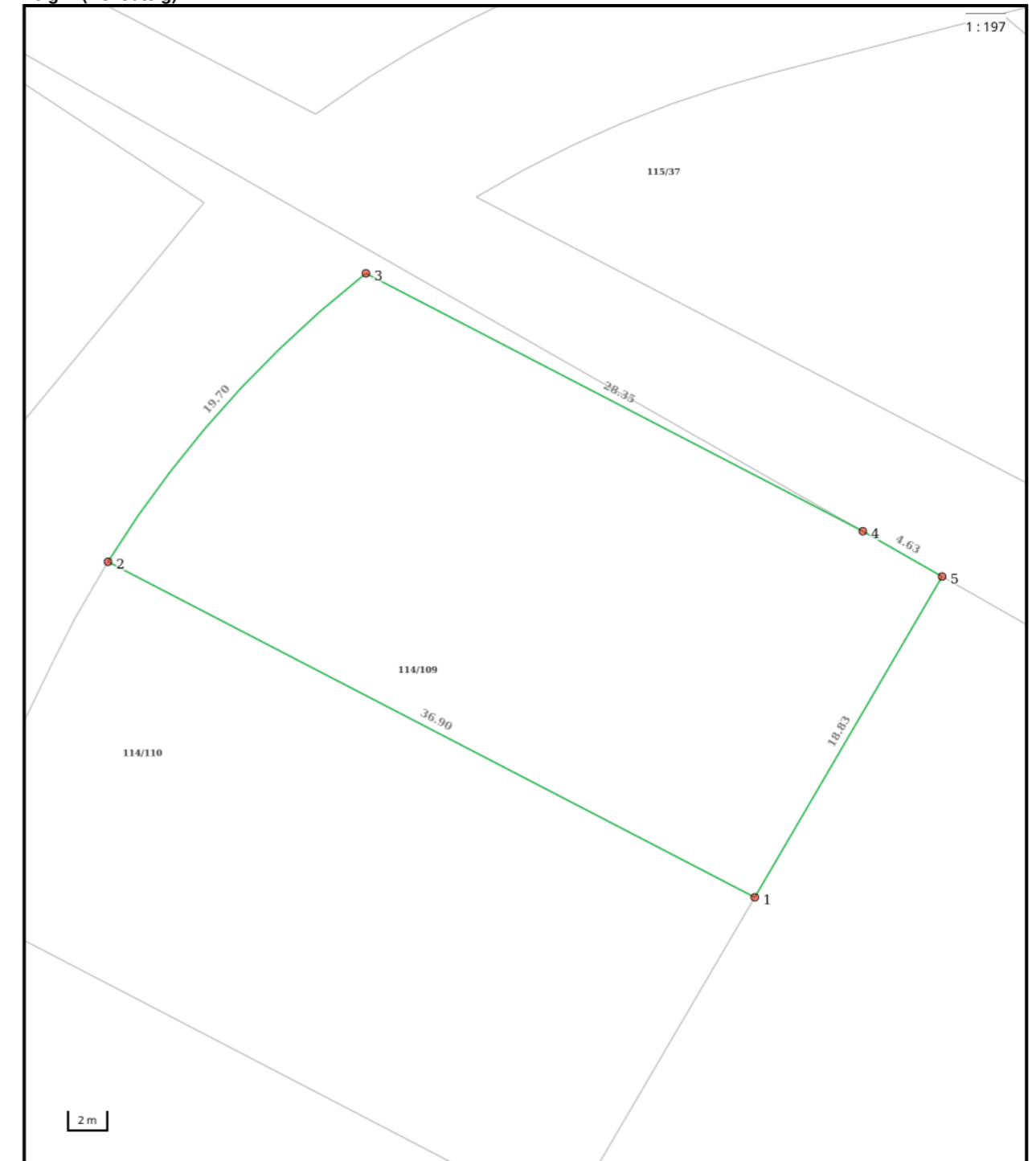
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Orevegen 7	Bolig								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:						
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:						
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:						
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	165874617			Antall etasjer:	1				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	-- Veikant Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>	

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	-- Veikant Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>	



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 eigedom (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-antennor 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

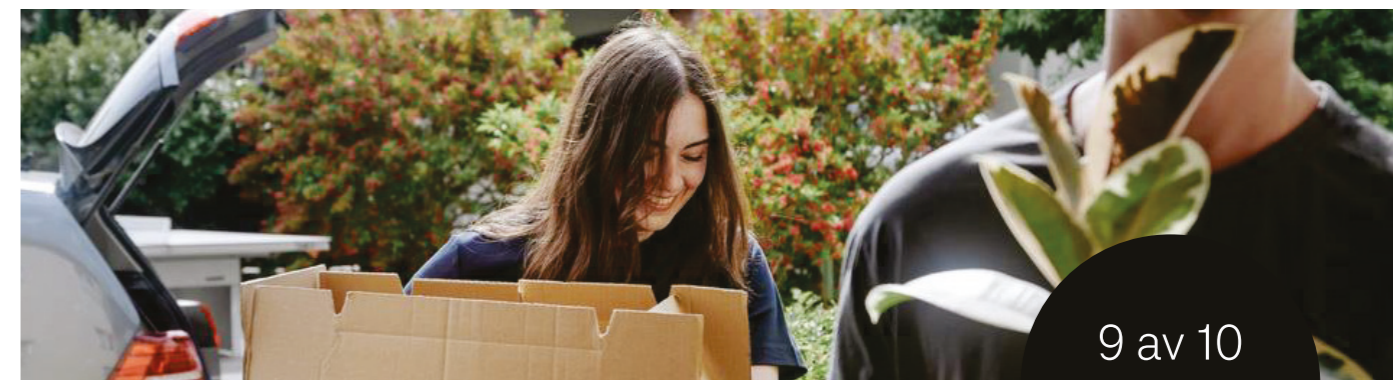
Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Orevegen 7
3658 MILAND

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