

**aktiv.**

Nørstegard 17, 3656 ATRÅ

**Romslig enebolig med dobbel  
garasje og attraktiv beliggenhet på  
Nørstegard - Renoveringsobjekt**



Eiendomsmegler

**Sindre Tjønn**

**Mobil** 948 06 422

**E-post** sindre.tjonnn@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje**

Sam Eydes gate 89, 3660 Rjukan. TLF. 476 52 500

## Nøkkelinformasjon

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| <b>Prisant.:</b>       | Kr 1 750 000,-               |
| <b>Omkostn.:</b>       | Kr 45 140,-                  |
| <b>Total ink omk.:</b> | Kr 1 795 140,-               |
| <b>Selger:</b>         | Audun Hegna<br>Kristin Hegna |
| <b>Salgsobjekt:</b>    | Enebolig                     |
| <b>Eierform:</b>       | Eiet                         |
| <b>Byggeår:</b>        | 1970                         |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 190/237 kvm                  |
| <b>Tomtstr.:</b>       | 1222.2 kvm                   |
| <b>Soverom:</b>        | 3                            |
| <b>Antall rom:</b>     | 5                            |
| <b>Gnr./bnr.</b>       | Gnr. 90, bnr. 34             |
| <b>Oppdragsnr.:</b>    | 1307260011                   |

## Romslig enebolig med stort potensiale

Nørstegard 17 er en romslig enebolig med stort potensiale. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Nørstegard, sentralt i Atrå. Området er godt etablert og oppleves rolig og barnevennlig. Eiendommen kan skilte med en fin hage, og like ved boligen ligger det en lekeplass. Fra boligen er det gangavstand til sentrum av Atrå, og nærområdet kan for øvrig by på flott natur og turterreng året rundt.

Boligen går over to plan og har en praktisk og god planløsning. Det er etablert dobbel garasje i tilknytning til boligen og eiendommen inneholder også et enkelt uthus og et hundehus/hundegård. Det er ikke gjort større oppgraderinger av boligen i nyere tid og flere av bygningsdelene har nådd sin levetid. Kostnader til renovering og oppgradering må følgelig påregnes.

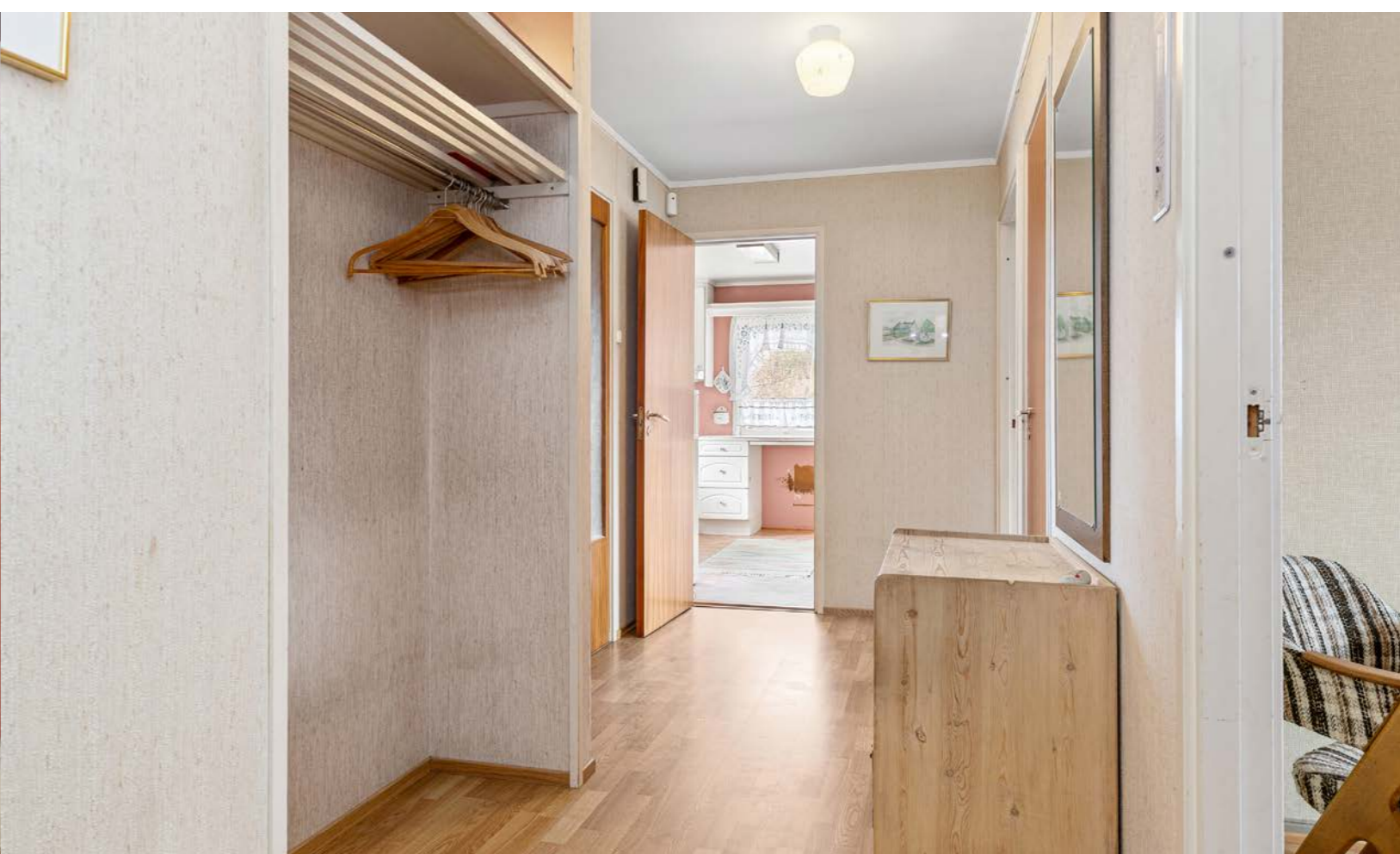
Velkommen til visning!



## Innhold

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Velkommen .....            | 2  |
| Nabolagsprofil .....       | 20 |
| Om eiendommen .....        | 24 |
| Tilstandsrapport .....     | 35 |
| Egenerklæring .....        | 68 |
| Forbrukerinformasjon ..... | 96 |
| Budskjema .....            | 97 |















## I. etasje



## U. etasje



Plantegningen er ikke målbart 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.



# Nabolagsprofil

Nørstegard 17

## Offentlig transport

Nøstegard 5 min 0.4 km  
Linje 209

## Skoler

Atrå barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 8 min 0.7 km  
175 elever, 11 klasser

Rjukan videregående skole 25 min 25.4 km  
215 elever, 15 klasser

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

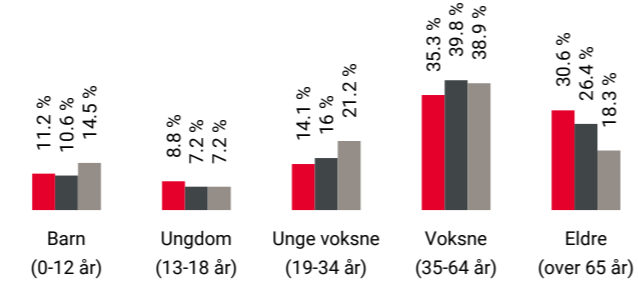


24% i barnehagealder  
32% 6-12 år  
24% 13-15 år  
21% 16-18 år

## Sivilstand

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

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Vesletun barnehage (1-5 år) 10 min 0.9 km  
25 barn

Furuheim barnehage (1-5 år) 7 min 6.8 km  
31 barn

## Dagligvare

Spar Atrå 15 min 1.3 km  
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent

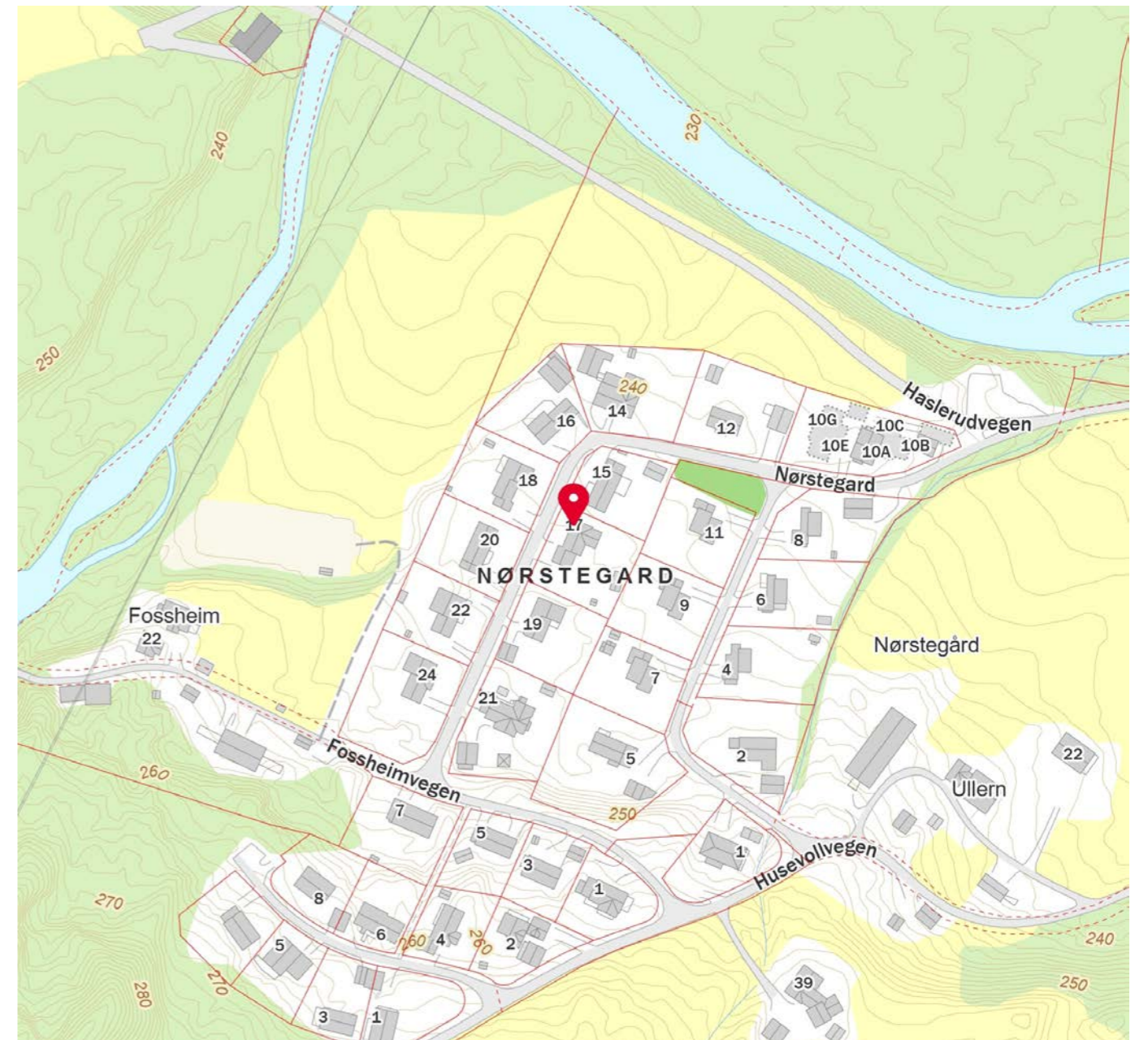
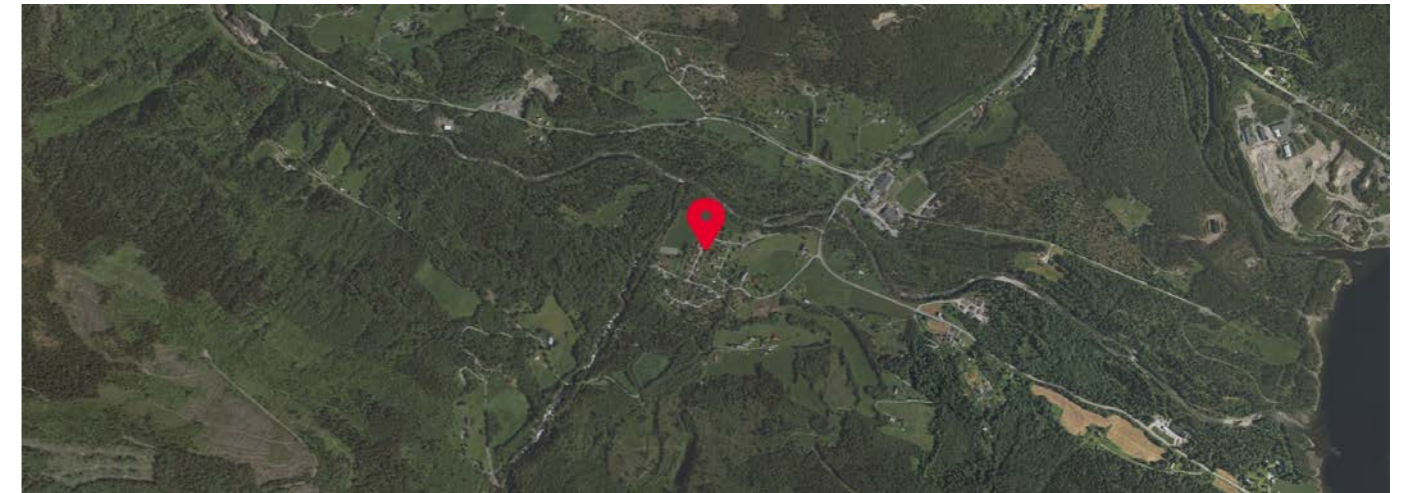
Kiwi Austbygd 7 min 7 km  
Søndagsåpent


## Sport

Atrå idrettsplass 8 min 0.7 km  
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

Røyskattlia 8 min 7.4 km  
Ballspill

Rjukanbadet/Trimrom 23 min





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 190 kvm

BRA - e: 47 kvm

BRA totalt: 237 kvm

TBA: 15 kvm

### Eneboligen

Bruksareal fordelt på etasje:

Kjeller:

BRA-i: 91 kvm

1. etasje:

BRA-i: 99 kvm

BRA-e: 34 kvm

TBA fordelt på etasje:

1. etasje: 15 kvm

### Vedskjul/bod

BRA-e: 13 kvm

### Ikke målbare arealer

Hundehuset har ifølge tilstandsrapporten ikke måleverdig areal.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1222.2 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er relativt flat.

### Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet på Nørstegard, sentralt i Atrå. Området er godt etablert og oppleves

rolig og barnevennlig. Like ved boligen ligger det forøvrig en lekeplass.

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

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde som hovedsaklig består av eneboliger og gårdsbruk.

### Bygningssakkyndig

Arnt Ivar Hvammen

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Boligen har ifølge tilstandsrapporten fasade med liggende og stående bordkledning. Taktekingen er av eternittplater. De innvendige overflatene består i hovedsak av gulver med laminat og beleg, samt vegger med i hovedsak tapet, plater og panel. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

### Verditakst

Kr 1 750 000

### Innhold

Boligen går over to plan og inneholder følgende rom: Kjeller: Gang, kjellerstue/hobbyrom, bad, badstue, vaskerom og boder.

Hovedplan: Vindfang, gang, trapperom, toalettrom, bad, kjøkken, stue og 3 soverom.

Det er også en dobbel garasje i tilknytning til boligen.

Utover selve boligen inneholder også eiendommen et frittstående vedskjul/bod og et lite hundehus med hundegård.

### Standard

Nørstegard 17 er en romslig enebolig med stort potensiale. Boligen går over to plan og har en praktisk og god planløsning. Det er etablert dobbel garasje i tilknytning til boligen og eiendommen inneholder også et enkelt uthus og et hundehus/hundegård. Det er ikke gjort større oppgraderinger av boligen i nyere tid og flere av bygningsdelene har nådd sin levetid. Kostnader til renovering og oppgradering må følgelig påregnes.

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

### TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Taktekking

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

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

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

Andre utvendige forhold

- Garasjer vil generelt ha et vedlikeholdsbehov tilsvarende boligen. Innvendig er det registrert plater som kan inneholde asbest.

Innvendige overflater

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.  
- Fuktskade er observert i himlingen på stue. Det er løs tapet på soverom, samt skader på veggplater på kjøkken.

Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
- Det er registrert sprekk og hulrom under betongdekket i kjelleren ved inngangen til kjellerstuen.

Fuktsikring og drenering

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.  
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
- Det er registrert fuktinnslag på innvendig grunnmur. Det anbefales å etablere utvendig drenering for å redusere risikoen for ytterligere fuktproblemer.

Forstøtningsmurer

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Toalettrom

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.
- Det er observert fuktskjolder i veggen bak toalettet.

#### Bad (hovedplan)

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er observert skader på innredning, toalett, servant og plater på vegg.

#### Bad (kjeller)

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

#### Vaskerom

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

### TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

#### Nedløp og beslag

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det anbefales utskifting av den liggende

kledningen på grunn av værslitasje og påviste spredte råteskader.

#### Takkonstruksjon/Loft

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Lufteøret på kaldloftet er ikke isolert, noe som kan medføre kondensproblemer og økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen. Det anbefales å etterisolere lufteøret for å redusere denne risikoen.

#### Vinduer

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

#### Dører

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

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Utvendige trapper

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Betongtrappen til inngangspartiet ligger tett inntil trekledningen, noe som medfører økt fare for råteskader på trekledningen.

#### Pipe og ildsted

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist riss i overflate.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er observert riss i kappen rundt peisovnen.

#### Rom Under Terreng

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

#### Innvendige dører

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dører i kjeller går tregt i karm.

#### Vannledninger

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

#### Avløpsrør

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

#### Varmtvannstank

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

#### Terrengforhold

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

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

#### Overflater og innredning (kjøkken)

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

#### Overflater og konstruksjon (badstue)

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom (bad, hovedetasje)

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.
- Det er montert plast på innerveggen, noe som anses som en feil utførelse av konstruksjonen.

#### Helse, miljø og sikkerhet:

- Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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 er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til

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

#### **Parkering**

Dobbelgarasje og parkeringsmuligheter på egen tomt/gårdsplass.

#### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

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

Ifølge selger er det lekkasje på begge toalettene i overetasjen/hovedetasjen og disse må følgelig påregnes byttet eller utbedret. Badstuen har ikke vært i bruk av selger/arvinger, så tilstanden på denne er ukjent. Peis i stuen har heller ikke vært brukt på mange år, så tilstanden på den er også ukjent (flammer på bilder i salgsoppgave og annonse er lagt til digitalt).

Det gjøres oppmerksomt på at eiendommen ikke vil bli rengjort ytterligere før overtagelse, og overtas som den står uten noe mer vask/regnjøring.

## 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](http://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 1 750 000

### **Omkostninger kjøper**

1 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

43 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

45 140 (Omkostninger totalt)

62 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

64 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere)

1 795 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 812 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 814 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 25 904 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 400 771 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 603 085 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 90, bruksnummer 34 i Tinn kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4026/90/34:

28.01.1971 - Dokumentnr: 184 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

04.01.1971 - Dokumentnr: 6 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4026 Gnr:90 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1027643 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0826 Gnr:90 Bnr:34

01.01.2024 - Dokumentnr: 583531 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3818 Gnr:90 Bnr:34

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ingen ferdigattester/brukstillatelser på eiendommen i kommunens arkiv. Eiendommen er registrert i matrikkelen med tatt i bruk. Det som er søkt om før 1/1-1998 har ifølge kommunen ingen krav om ferdigattest og det er heller ikke tillatt å gi ferdigattest i senere tid. I et brev fra Tinn Bygningsråd fra 1972 (vedlagt) står det at det gis vedtak til å gi ferdigattest, men selve attesten

foreligger ikke.

Byggetegninger følger for øvrig vedlagt salgsoppgaven. Bad og badstue i kjeller fremgår ikke av tegningen og det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er omsøkt/godkjent. Det samme gjelder kjellerstue (fremgår som "hobbyrom" på tegningen). Vinduene i dette rommet ivaretar ikke krav som godkjent rømningsvei (rømningsvindu må ha fri åpning på minst 0,5m i bredde og 0,6m i høyde når det er i åpen stilling, ref. tilstandsrapport). Det foreligger ikke tegninger/dokumentasjon på hundehus/hundegård.

Kjøper påtar seg risikoen for overnevnte, 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**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

### **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 til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglers vederlag**

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

# Tilstandsrapport

Enebolig  
Nørstegard 17, 3656 ATRÅ  
TINN kommune  
gnr. 90, bnr. 34

**Markedsverdi**

**1 750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m<sup>2</sup> BRA-i: 190 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.03.2026    Rapportdato: 23.03.2026    Oppdragsnr.: 20330-1673    Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: DX2133

Autorisert foretak: Prosjektform AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen



**prosjektform**

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.

inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Sindre Tjønn  
Eiendomsmegler  
sindre.tjonnn@aktiv.no  
Tlf: 948 06 422

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

20.04.2026

## 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](http://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
- støttmurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk 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

### Renoveringsobjekt

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, energikonservasjon 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 dels bebodd. Takstkonklusjonen baseres seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da det ligger i annen fagkategori.

### Enebolig - Byggeår: 1970

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av eternittplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Bygningen har beiset hovedytterdør og malt balkongdører i tre. Disse fra 2012. Det er bygd terrengplattning med utgang fra stue og soverom. Det er etablert betong- og tretrapper som adkomst til boligen, stue og kjeller.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet, finert panel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongstøpt kjellergulv. Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis som er tilkoblet parafinbrenner i sokkel. Dagtank for parafin er montert på vegg. Det er montert vedovn i kjellerstue. Gulvet har beleg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i yttervegg på peisstue. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen finerdører med og uten glass og speildører i kjeller.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

1.etg: Bad  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Baderomsinnredning med servant på skap, to-greps blandebatteri. Badekar med vegghengt dusj. Gulvmontert toalett.

Sluk: Sluk i gulv  
Oppvarming: Stråleovn på vegg.  
Ventilasjon: Ventil i himling med avlufting over tak.  
Himling: Malte plater.  
Vegger: Våtromsplater.  
Gulv: Gulvbelegg.  
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i i vegg på soverom mot bad. .

Kjeller: Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Eldre vaskerom fra byggeår med vann og avløp på vegg.  
Vaskekumner i plast på stativ.  
Sluk: Sluk i gulv  
Oppvarming: Ingen.  
Ventilasjon: Ventil i vegg.  
Himling: Trepanel.  
Vegger: Betong og trepanel.  
Gulv: Betong.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjeller: Bad  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Servant på vegg, to-greps blandebatteri.  
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.  
Sluk: Sluk i gulv  
Oppvarming: Varmekabler i gulv.  
Ventilasjon: Ventil i vegg.  
Himling: Trepanel  
Vegger: Trepanel og våtromsplater.  
Gulv: Flis.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøleskap og komfyr.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjeller: Badstue  
Badstue med plassbygde benker og elektrisk badstuovn.  
Himling: Trepanel.  
Vegger: Trepanel.  
Gulv: Korkfliser  
Badstuen er ikke funksjonstestet.

1.etg: Toalettrom  
Servant på skap og gulvmontert toalett.  
Oppvarming: Panelovn  
Ventilasjon: Ventil i himling.  
Himling: Malte plater  
Vegger: Tapet.  
Gulv: Gulvbelegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Boligen har installert varmepumpe i stue.  
Sikringskap med skrusikringer og åpent og dels skjult elektrisk forlegning på/i vegg.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Dreneringen er fra 1970.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.  
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.  
Terrenget er arrondert rundt bolig med beplantning og gress.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Rekkverkshøyder bør tilpasses dagens forskriftskrav, og rekkverk bør monteres på utvendige trapper for å redusere risikoen for fallulykker.  
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres for å oppfylle gjeldende krav og forhindre fare for at barn kan falle gjennom.  
Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helseisiko.  
Rømningsveier må utbedres slik at de tilfredsstillende gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 237 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 224 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 750 000          |

### Arealer [Gå til side](#)

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Enebolig

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

Tinn Bygningsråd har godkjent boligen den 31.01.1972

#### Vedskjul/bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

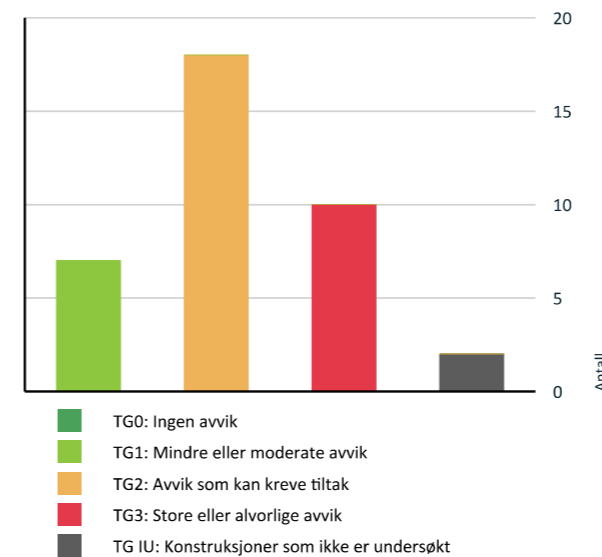
Tinn Bygningsråd 25.08.1981

#### Hundehus

- Det foreligger ikke tegninger

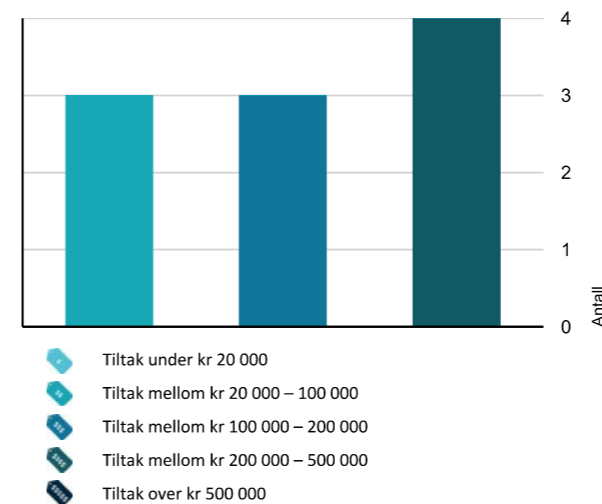
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
  - ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
  - ! Spesialrom > 1.etg Hovedplan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > 1.etg Hovedplan > Bad > Generell [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - ! 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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Utvendige trapper                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige dører                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmt vannstank                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > 1.etg Hovedplan > Kjøkken > Overflater og innredning     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.etg Hovedplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon        | <a href="#">Gå til side</a> |

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! 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 er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1970

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                  |
|------|---------------|----------------------------------|
| 1986 | Tilbygg       | Tilbygg til eksisterende garasje |
| 1990 | Modernisering | Nytt kjøkken                     |
| 2012 | Modernisering | Skiftet enkelte vinduer i stue   |
| 2012 | Modernisering | Terassedører fra stue og soverom |
|      | Modernisering | Pipebeslag                       |

### UTVENDIG

#### ! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av eternittplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



#### ! TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Påviste skader må utbedres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.



## Tilstandsrapport



### TO 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det anbefales utskifting av den liggende kledningen på grunn av værslitasje og påviste spredte råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



### TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Lufterøret på kaldloftet er ikke isolert, noe som kan medføre kondensproblemer og økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen. Det anbefales å etterisolere lufterøret for å redusere denne risikoen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Lufterøret bør isoleres på kaldloftet for å hindre kondensdannelse og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Manglende isolasjon kan føre til økt risiko for råte og muggutvikling.



### TO 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## Tilstandsrapport



### TO 1 Vinduer - 2012

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt



### TO 2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

#### Vurdering av avvik:

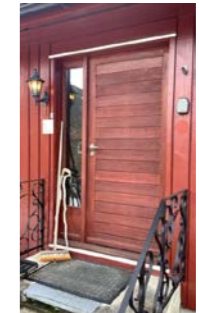
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det bør monteres pakning i karmen for å oppnå optimal tetting mellom dørblad og karm.

Konsekvensen av manglende tetting er at kaldtrekk kan oppstå, noe som kan føre til redusert komfort og økt varmetap.



### TO 1 Terrassedører - 2012

#### Beskrivelse

Bygningen har beiset hovedytterdør og malt balkongdører i tre. Disse fra 2012

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt



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

#### Beskrivelse

Det er bygd terrengplattning med utgang fra stue og soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Det er etablert betong- og tretrapper som adkomst til boligen, stue og kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er avvik:

Betongtrappen til inngangspartiet ligger tett inntil trekledningen, noe som medfører økt fare for råteskader på trekledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Tiltak:

Betongtrappen bør flyttes eller det bør monteres beslag mellom trapp og trekledning for å hindre fuktopptak og råteskader på kledningen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte og skader på trekledningen, som kan føre til kostbare reparasjoner.



### TG 3 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Det er etablert et tilbygg til boligen som dobbelgarasje. Garasjene har enkel standard.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjer vil generelt ha et vedlikeholdsbehov tilsvarende boligen. Innvendig er det registrert plater som kan inneholde asbest.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det utføres prøvetaking for å avklare eventuell forekomst av asbest.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## Tilstandsrapport



### INNVEDIG

### TG 3 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, finert panel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Fuktskade er observert i himlingen på stue. Det er løs tapet på soverom, samt skader på veggplater på kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Fuktskade i himlingen på stue bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre skadeutvikling og risiko for sopp- og råtedannelse. Løs tapet på soverom og skader på veggplater på kjøkken bør utbedres for å sikre tilfredsstillende overflater og unngå ytterligere forringelse av materialene.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongstøpt kjellergulv.

#### 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.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekke og hulrom under betongdekket i kjelleren ved inngangen til kjellerstuen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- 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.

Det bør gjennomføres utbedring av sprekke og hulrom under betongdekket for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrenging, setningsskader eller svekkelse av bæreevnen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

#### 1 TG 2 Pipe og ildsted

##### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis som er tilkoblet parafinbrenner i sokkel. Dagtank for parafin er montert på vegg. Det er montert vedovn i kjellerstue.

##### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist riss i overflate.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er observert riss i kappen rundt peisovnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Peisovnen må skiftes.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør foretas utbedring av riss i kappen rundt peisovnen for å hindre videre forringelse og redusere risiko for røyklekkasje eller brannspredning.

Videre bør pipens tilstand vurderes av fagperson, da alder og synlige skader kan medføre økt risiko for svekkelser i konstruksjonen og redusert brannsikkerhet.

Det er registrert avvik på avstand til brennbart materiale for ildsted i kjellerstue. Ubrennbar plate må monteres på vegg og gulv.



#### 1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

##### Beskrivelse

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i yttervegg på peisstue.

##### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til det høye fuktnivået og omfanget av fuktgjennomtrengingen i kjellermuren.

Tiltak for å utbedre fuktproblemet bør iverksettes for å unngå utvikling av råte, mugg og skader på konstruksjonen, samt redusere risiko for dårlig innneklima.



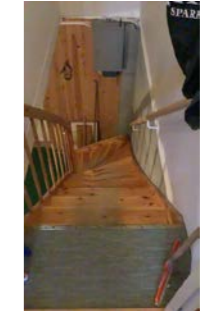
# Tilstandsrapport



#### 1 TG 1 Innvendige trapper

##### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.



#### 1 TG 2 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører med og uten glass og speildører i kjeller.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører i kjeller går tregt i karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



#### VÅTROM

1.ETG HOVEDPLAN > BAD

#### 1 TG 3 Generell

##### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

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

Baderomsinnredning med servant på skap, to-greps blandebatteri.

Badekar med vegghengt dusj. Gulvmontert toalett.

Sluk: Sluk i gulv

Oppvarming: Stråleovn på vegg.

Ventilasjon: Ventil i himling med avlufting over tak.

Himling: Malte plater.

Vegger: Våtromsplater.

Gulv: Gulvbelegg.

### Vurdering av avvik:

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

Det er observert skader på innredning, toalett, servant og plater på vegg.

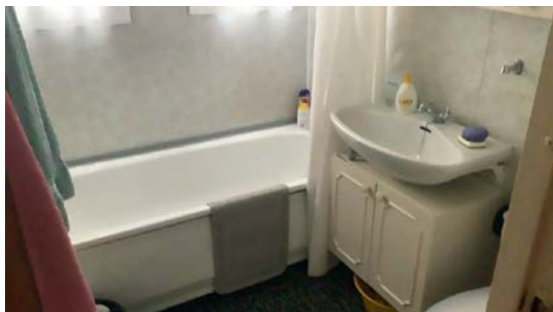
### Konsekvens/tiltak

- 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.

Våtrommet bør totalrenoveres for å sikre at det tilfredsstiller dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Skader på innredning, toalett, servant og veggplater kan føre til lekkasjer, fuktskader og redusert brukssikkerhet dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETG HOVEDPLAN > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg på soverom mot bad. .

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Det er montert plast på innerveggen, noe som anses som en feil utførelse av konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

Plast på innerveggen bør fjernes og konstruksjonen utbedres ved en eventuell renovering, for å unngå risiko for kondensskader, fukt og råte i vegg.

Feil utførelse kan føre til skjulte fuktskader over tid.



KJELLER > BAD

## Tilstandsrapport

### TO 3 Generell

#### Beskrivelse

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

Servant på vegg, to-greps blandebatteri.

Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Sluk: Sluk i gulv

Oppvarming: Varmekabler i gulv.

Ventilasjon: Ventil i vegg.

Himling: Trepanel

Vegger: Trepanel og våtromsplater.

Gulv: Flis.

Årstell: 1985 Kilde: Kontaktperson

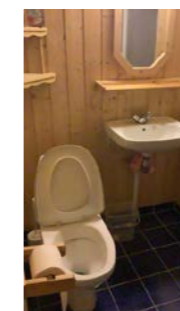
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- 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

### TO 1U Tilleggende 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 det er murverk i vegg, noe som gjør det fysisk umulig å gjennomføre hulltaking i dette området.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### KJELLER > VASKEROM

### TO 3 Generell

#### Beskrivelse

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

Eldre vaskerom fra byggeår med vann og avløp på vegg.

Vaskekummer i plast på stativ.

Sluk: Sluk i gulv

Oppvarming: Ingen.

Ventilasjon: Ventil i vegg.

Himling: Trepanel.

Vegger: Betong og trepanel.

Gulv: Betong.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må 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: 100 000 - 200 000



## Tilstandsrapport



### KJELLER > VASKEROM

#### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### KJØKKEN

#### 1.ETG HOVEDPLAN > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Årstall: 1990 Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

##### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



#### 1.ETG HOVEDPLAN > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Årstall: 1990 Kilde: Produksjonsår på produkt

### SPESIALROM

#### 1.ETG HOVEDPLAN > TOALETTRUM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom  
Servant på skap og gulvmontert toalett.  
Oppvarming: Panelovn  
Ventilasjon: Ventil i himling.  
Himling: Malte plater  
Vegger: Tapet.  
Gulv: Gulvbelegg.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
  - Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
  - Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
  - Det er påvist fuktskjolder i overflatene.
- Det er observert fuktskjolder i vegg bak toalettet.

##### Konsekvens/tiltak

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

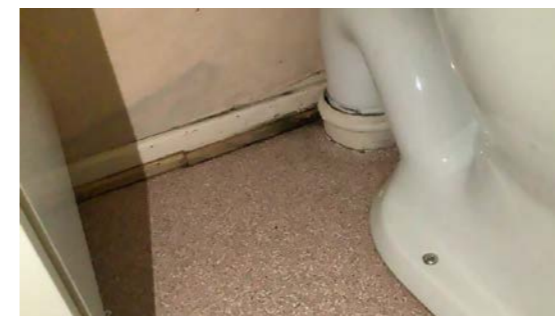
## Tilstandsrapport

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte ved dør, for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

Fuktskjolder i vegg bak toalettet indikerer at det allerede kan ha oppstått fuktskader, noe som kan medføre ytterligere skade på konstruksjonen og økte utbedringskostnader dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



### KJELLER > BADSTUE

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Badstue med plassbygde benker og elektrisk badstuovn.  
Himling: Trepanel.  
Vegger: Trepanel.  
Gulv: Korkfliser

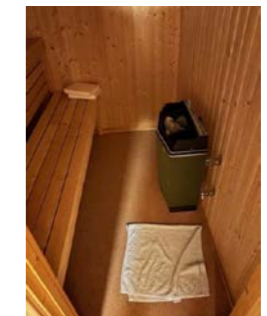
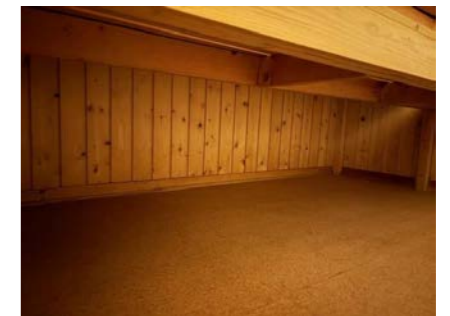
Badstuen er ikke funksjonstestet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## Tilstandsrapport



### 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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1998      Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 1 Andre installasjoner

#### Beskrivelse

Boligen har installert varmepumpe i stue.



### Elektrisk anlegg

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

*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

## Tilstandsrapport

Sikringskap med skrusikringer og åpent og dels skjult elektrisk forlegning på/i vegg.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1970**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringskap

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

gjennomføres ett El-tilsyn.



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TG 3 Fuksikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1970.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fuktinnslag på innvendig grunnmur. Det anbefales å etablere utvendig drenering for å redusere risikoen for ytterligere fuktproblemer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres ny utvendig drenering og fuksikring av grunnmuren for å redusere risikoen for ytterligere fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til økte fuktproblemer, skader på bygningsmaterialer og redusert innemiljø.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.



## TG 3 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengen er arrondert rundt bolig med beplantning og gress.

### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

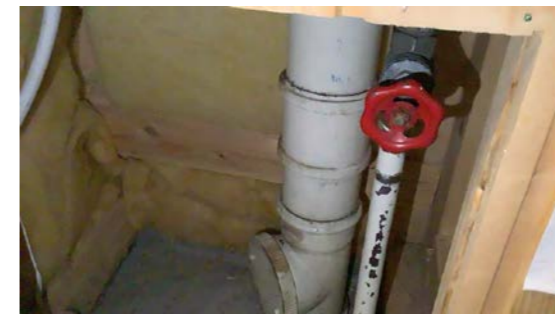
### Vurdering av avvik:

- 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 kontrollere tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom ledningene ikke fungerer som de skal, kan det oppstå lekkasjer, driftstans eller vannskader, noe som kan medføre 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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Rekkverkshøyder bør tilpasses dagens forskriftskrav, og rekkverk bør monteres på utvendige trapper for å redusere risikoen for fallulykker. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres for å oppfylle gjeldende krav og forhindre fare for at barn kan falle gjennom. Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helseisiko. Rømningsveier i kjellerstue må utbedres slik at de tilfredsstillende gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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 er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brann teknisk vurdering.

Vinduer i kjellerstue ivaretar ikke krav som godkjent rømningsvei. Rømningsvindu må ha fri åpning på minst 0,5m i bredde og 0,6m i høyde når det er i åpen stilling



## Bygninger på eiendommen

### Vedskjul/bod



#### Anvendelse

**Byggeår**  
1981

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Vedskjul/bod

Bygningen er antatt oppført på morene/grusholdige masser med pilarer.

Hovedkonstruksjon over mur av bindingsverk. Utvendig pålagt stående kledning.

Tak oppført som saltak med plassbygde sperrer. Utvendig pålagt takplater som taktekke.

I front med plassbygde dører. Vindu i front er sprekt.

Bygget vil ha behov for strakstiltak og vedlikehold.

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

### Hundehus



#### Anvendelse

**Byggeår**

#### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Hundehus med luftegård

Bygningen er antatt oppført på morene/grusholdige masser med pilarer.

Hovedkonstruksjon over mur av bindingsverk. Utvendig pålagt stående kledning.

Tak oppført som saltak med plassbygde sperrer. Utvendig pålagt takplater som taktekke.

I front med dør i tre.

Bygget vil ha behov for strakstiltak og vedlikehold.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**224 m<sup>2</sup>/190 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Vindfang, Toalettrom, 2 Gang, Kjøkken, Stue, Trapperom, Soverom, 2 Bad, Garasje, Bod, Kjellerstue, Matkjeller, Badstue, Vaskerom

*Andre bygg:* Vedskjul/bod, Hundehus  
*Bruksareal andre bygg:* 13 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 1 750 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b></p> <p style="font-size: 24pt; font-weight: bold;">Kr 2 450 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p> | <p><b>Markedsverdi</b></p> <p style="font-size: 24pt; font-weight: bold;">1 750 000</p>            |
|  | <p><b>Konklusjon markedsverdi</b></p> <p style="font-size: 24pt; font-weight: bold;">1 750 000</p> |

#### Markedsvurdering

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

#### Sammenlignbare salg

| EIENDOM  | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|--|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| 1 Nørstegard 8 ,3656 ATRÅ<br>87 m² 1964 3 sov        | 18-09-2025 | 2 190 000 | <b>2 500 000</b> |           | 2 500 000 | <b>19 685</b> |
| 2 Høymyrvegen 49 ,3656 ATRÅ<br>186 m² 2001 3 sov     | 09-06-2020 | 2 600 000 | <b>3 250 000</b> |           | 3 250 000 | <b>17 473</b> |
| 3 Fossheimvegen 1 ,3656 ATRÅ<br>160 m² 1978 3 sov    | 02-09-2024 | 2 750 000 | <b>2 600 000</b> |           | 2 600 000 | <b>16 250</b> |
| 4 Nørstegard 1 ,3656 ATRÅ<br>168 m² 1977 4 sov       | 29-07-2022 | 1 790 000 | <b>1 700 000</b> |           | 1 700 000 | <b>10 119</b> |
| 5 Prestegardslie 9 ,3656 ATRÅ<br>263 m² 1986 5 sov   | 25-04-2023 | 2 950 000 | <b>2 650 000</b> |           | 2 650 000 | <b>10 076</b> |
| 6 Sandven 140 ,3656 ATRÅ<br>227 m² 1740 5 sov        | 28-08-2022 | 1 950 000 | <b>2 200 000</b> |           | 2 200 000 | <b>9 692</b>  |
| 7 Gjøystdalvegen 140 ,3656 ATRÅ<br>129 m² 1985 3 sov | 26-08-2025 | 1 650 000 | <b>1 500 000</b> |           | 1 500 000 | <b>8 152</b>  |

Kilde :  
Eiendomsverdi

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

#### Årlige kostnader

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Årlige kommunale utgifter              | Kr.        | 24 904        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>25 000</b> |

#### Teknisk verdi bygninger

##### Enebolig

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 5 550 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 3 760 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>  | <b>Kr.</b> | <b>1 800 000</b> |

##### Vedskjul/bod

|  |            |               |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 110 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 40 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Vedskjul/bod</b>  | <b>Kr.</b> | <b>70 000</b> |

##### Hundehus

|  |            |   |
|--|------------|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        |   |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - |
| <b>Sum teknisk verdi - Hundehus</b>  | <b>Kr.</b> |   |

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 870 000**

#### Tomteverdi

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 600 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>600 000</b> |

#### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 450 000</b> |
|--|------------|------------------|

# 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

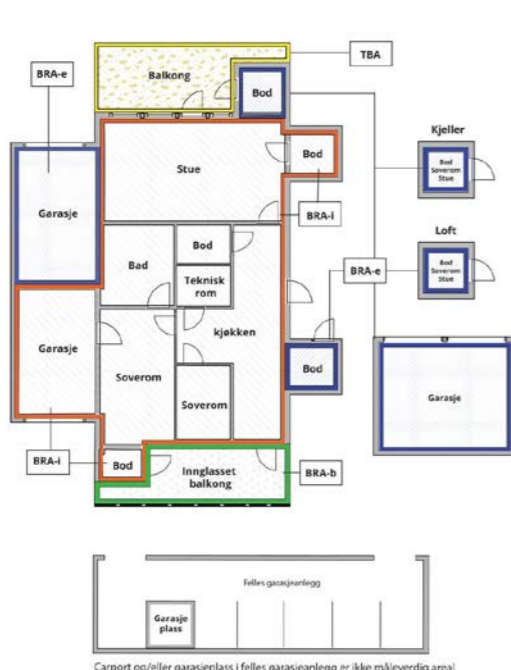
## Hva er måleverdig areal?

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 boder   |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene, ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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 byggteknisk 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.

## Enebolig

| Etasje          | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                 | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.etg Hovedplan | 99                            | 34                          |                            | 133 | 15                              |
| Kjeller         | 91                            |                             |                            | 91  |                                 |
| <b>SUM</b>      | <b>190</b>                    | <b>34</b>                   |                            |     | <b>15</b>                       |
| <b>SUM BRA</b>  | <b>224</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje          | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e)   | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------------|--|-------------------------------|----------------------------|
| 1.etg Hovedplan | Vindfang, toalettrom, gang, kjøkken, stue, trapperom, 3 stk soverom, bad | Dobbel garasje med skillevegg |                            |
| Kjeller         | 3 stk boder, gang, kjellerstue, matbod, bad, badstue, vaskerom           |                               |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Tinn Bygningsråd har godkjent boligen den 31.01.1972

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Vedskjul/bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Hovedplan      |                               | 13                          |                            | 13  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>13</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>13</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Tinn Bygningsråd 25.08.1981

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Hundehus

# Arealer



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

#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

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

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Enebolig     | 0          | 0          |
| Vedskjul/bod | 0          | 0          |
| Hundehus     | 0          | 3          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 15.3.2026 | Arnt Ivar Hvammen | Takstingeniør |

#### Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                   | Eieforhold |
|----------------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 4026 TINN            | 90   | 34   |      | 0    | 1222.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b>       |      |      |      |      |                       |                         |            |
| Nørstegard 17        |      |      |      |      |                       |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b> |      |      |      |      |                       |                         |            |
| Hegna Hallvard       |      |      |      |      |                       |                         |            |

#### Eiendomsopplysninger

##### Beliggenhet

Frittliggende enebolig beliggende på Nørstegard, Atrå. Tinn kommune. Gode solforhold og barnevennlig området. Nær ved barneskole, ungdomskole og barnehage.

##### 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.

##### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

## Kilder og vedlegg

#### Dokumenter

| Beskrivelse            | Dato       | Kommentar                           | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------------|-------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring          | 14.03.2026 | Selges som dødsbo                   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger              | 20.03.2026 | Det er ikke ferdigattest på boligen | Gjennomgått |       | Ja      |
| Ingen ferdigaattest    | 20.03.2026 |                                     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Området risikorapport  | 19.03.2026 |                                     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tinn Bygningsråd Bolig | 23.03.2026 |                                     | Gjennomgått |       | Ja      |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar   |
|---------|------------|---|
| 1       | 23.03.2026 |   |
| 2       | 24.03.2026 | Korrigert beskrivelse for tilleggsbygg og garasje |
| 3       | 24.03.2026 |   |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppnås 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/DX2133>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Audun Hegna

## Boligen

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nørstegard 17

3656 Atrå

4026-90/34/0/0



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

### 1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

### 2. Tilleggscommentar

Det var lekkasje ved pipe beslag. Mange år siden. Reparert for mange år siden. Bølge eternitt på tak



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



**TINN KOMMUNE**  
Enhet for brann

16.03.2026

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/90/34  
Adresse: Nørstegård 17, 3656 Atrå

Merknader til ordre nr: 9050243

Registrerte avvik på eiendommen.

- Skorstein av tegl skal ikke tildekkes på noen av sidene, brennbart materiale skal ikke komme nærmere vangen enn 10 cm.

Siste skorsteinsfeing: 13.12.2024

Siste tilsyn: 18.10.2016

Hilsen

Torgeir Bjørtuft

Forebyggende avd. brann



## Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 12.03.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Tinn kommune

### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 90 Bruksnr.: 34

Adresse: Nørstegard 17, 3656 ATRÅ

Referanse: 1307260011

|              |  |
|--------------|--|
| <b>Vann</b>  | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. |
| <b>Avløp</b> | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. |
| <b>Vei</b>   | Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.  |

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte 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 eiendomsforsørlser.



# Tinn kommune

Kommunale avgifter for eiendom gnr.90 bnr.34 Nørstegard 17. Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 189 m2.

Faktura tilsendes 12 ganger pr. år. Ved ønske om å endre fakturahyppigheten kan man ta kontakt med Servicetorget på tlf: 350 82 600.

### KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2026:

#### VANNAVGIFT (m/mva):

Vann etter grunnlag kr. 4694,76,-

Vann fast abonnementsandel kr. 2172,35,-

#### KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Kloakk etter grunnlag kr. 8607,06,-

Kloakk fast abonnementsandel kr. 2944,-

#### FEIEAVGIFT (mva fritak):

Tilsyn pipe/ ildsted kr. 101,-

Feieavgift kr.394,-

#### RENOVASJON (m/mva):

Full renovasjon kr. 6991,25,-

**Årlige kommunale avgifter kr. 25904,42,-**

**Hilsen Servicetorget**



**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

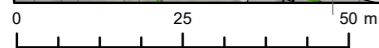


Målestokk 1:1000  
Dato: 11.3.2026



**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



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                            |                    |              |
|------------------------|----------------------------|--------------------|--------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 90, Bruksnr 34     | <b>Kommune:</b>    | 4026 Tinn    |
| <b>Adresse:</b>        |                            | <b>Grunnkrets:</b> | 204 Ullern   |
| Veiadresse:            | Nørstegard 17, gatenr 2890 | <b>Valgkrets:</b>  | 4 Atrå       |
| Oppdatert:             | 01.01.2024                 | <b>Kirkesogn:</b>  | 5140306 Tinn |

### Eiendomsopplysninger

|                         |                    |                        |      |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Matrikkel:</b>       |                    |                        |      |                           |     |
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Tomt Nr 15         | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 04.01.1971         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 1 222,2 kvm        | <b>Skyld:</b>          | 0,01 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |      |                           |     |

### 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.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

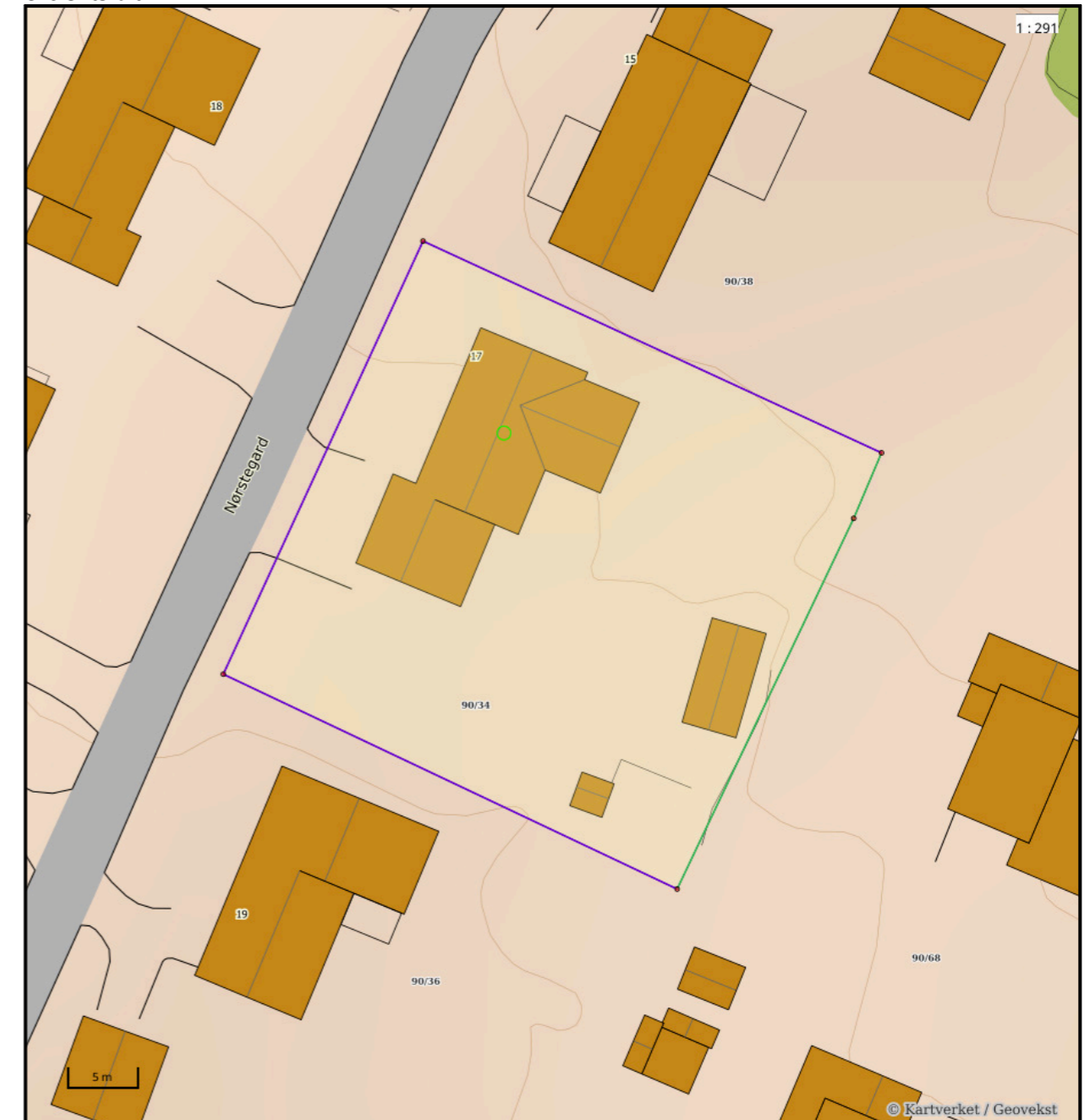
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

### Forretninger:

| Type          | Dato  | Rolle               | Matrikkel               | Arealendring        |
|---------------|---|---------------------|-------------------------|---------------------|
| Omnummerering | Forretning: 01.01.2024<br>Matrikkelført: 01.01.2024 | Mottaker            | 4026/90/34              | 0,0                 |
| Omnummerering | Forretning: 01.01.2020<br>Matrikkelført: 01.01.2020 | Mottaker            | 4026/90/34              | 0,0                 |
| Skylddeling   | Forretning: 04.01.1971<br>Matrikkelført:            | Avgiver<br>Mottaker | 4026/90/1<br>4026/90/34 | -1 210,0<br>1 210,0 |

| Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter  |              |               |             |                   |        |      |
|---|--------------|---------------|-------------|-------------------|--------|------|
| Enebolig (Kilde: Massivregistrering)        |              |               |             |                   |        |      |
| Opplysninger om boliger/bruksenheter:       |              |               |             |                   |        |      |
| Adresse                                     | Type         | BRA           | Kjøkkenkode | Antall rom        | Bad    | WC   |
| Nørstegard 17                               | 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:                                 | 165870328    |               |             | Antall etasjer:   |        | 1    |
| Etasjeopplysninger:                         |              |               |             |                   |        |      |
| Nr  | Ant. boliger | BRA:          | Bolig       | Annet             | Totalt | BTA: |
| H01   | 1            |               |             |                   |        |      |
| Kulturminner:                               |              |               |             |                   |        |      |
| Ingen kulturminner registrert på bygningen. |              |               |             |                   |        |      |

## Oversiktskart



## Nøyaktighet (standardavvik)

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 - 500 cm |
| 11 - 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 - 200 cm        | Ikke angitt  |

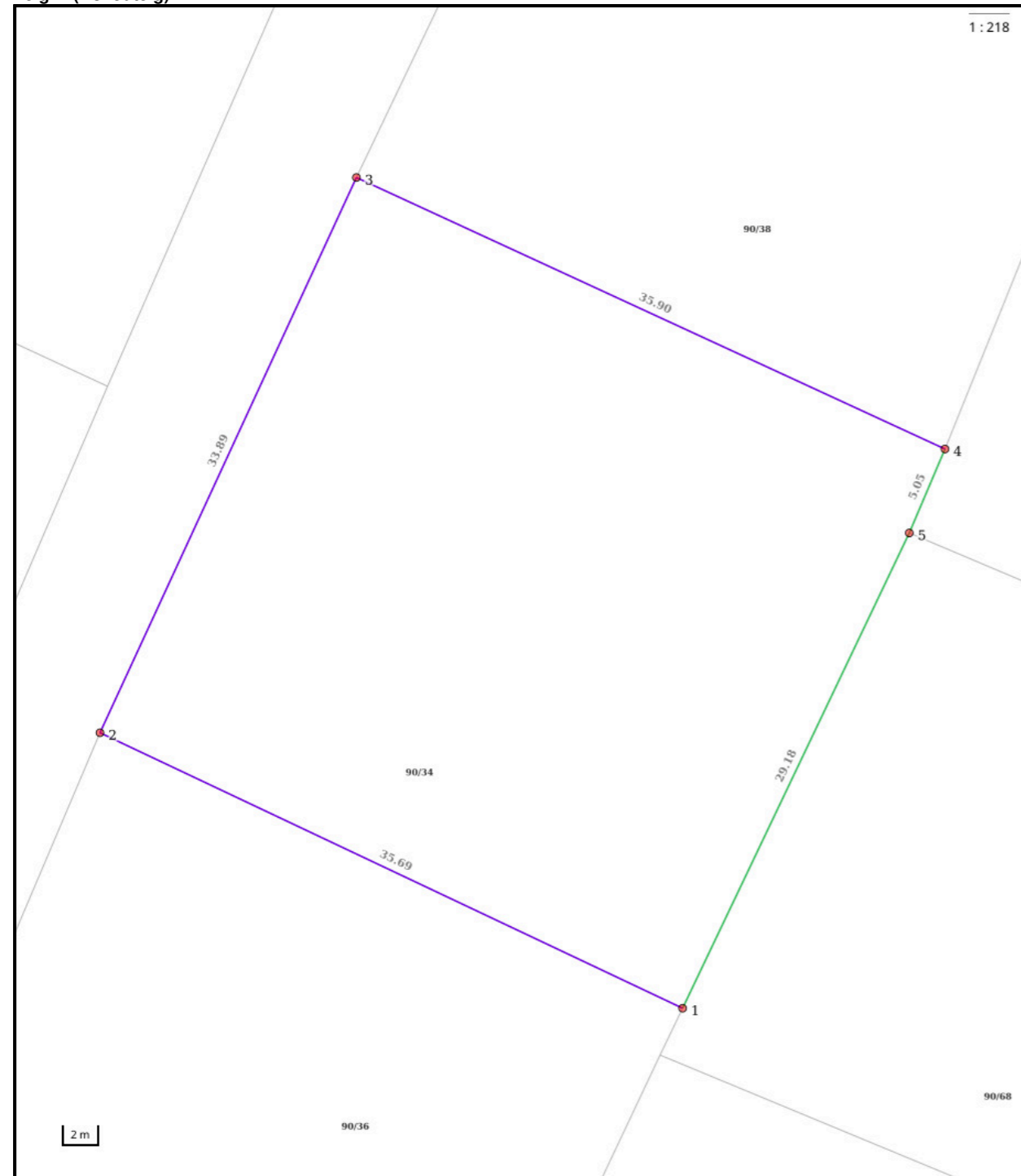
## Hjelpelinjer

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| --- Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| --- Veikant  | ..... Punktfeste         |

## Symboler

|   |
|---|
| ○ Bygningspunkt   |
| ▲ Sefrak kulturminne                                    |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

## Teig 1 (Hovedteig)



## Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

## Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

## Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 1 222,20m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

## Ytre avgrensing

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode   | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                |
|-------|--------------|------------|---------------------|--|-------------|--------|------------------|-------------|--------------------------------|
| 1     | 6 649 809,85 | 484 764,19 | 35,69m              | Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                         |
| 2     | 6 649 822,13 | 484 730,68 | 33,89m              | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi   | 50          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                         |
| 3     | 6 649 854,06 | 484 742,03 | 35,90m              | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi   | 50          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                         |
| 4     | 6 649 842,03 | 484 775,85 | 5,05m               | Terrengmålt  | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Gjerdestolpe                   |
| 5     | 6 649 837,22 | 484 774,31 | 29,18m              | Terrengmålt  | 13          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

## Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.



# Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660  
Telefon

Utskriftsdato: 12.03.2026

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Tinn kommune

### Gjelder eiendom

Kommunernr.: 4026 Gårdsnr.: 90 Bruksnr.: 34  
Adresse: Nørstegard 17, 3656 ATRÅ  
Referanse: 1307260011

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### Kommentar

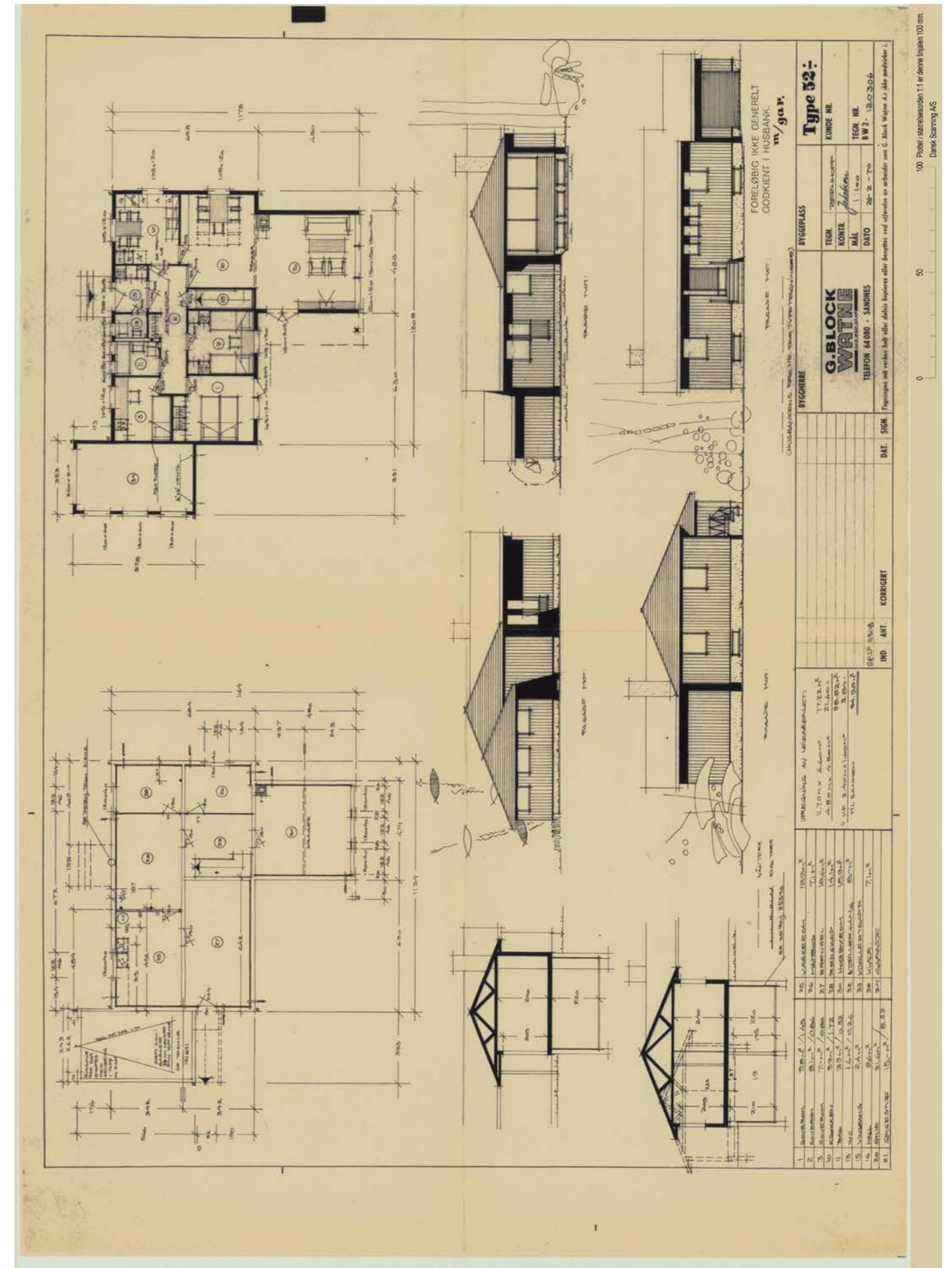
Det foreligger ingen ferdigattest på eiendommen i kommunens arkiv. Eiendommen er registrert i matrikkel med tatt i bruk. Det som er søkt om før 1/1-1998 har ingen krav om ferdigattest og det er heller ikke tillatt å gi ferdigattest i senere tid.

#### 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 uøyaktige. 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 eiendomsfoespørsler.



| BYGGERE                  |  | BYGGEPASS           |       | Type 52-  |  |
|--------------------------|--|---------------------|-------|---|--|
| G.BLOCK<br>WATNE         |  | TEGN                | KONTE | KUNDE NR.   |  |
| TELEFON 44 880 - SANDNES |  | MÅL                 | DATE  | TEGN. NR.   |  |
|                          |  |                     |       | BW2 - 13.03.06  |  |
| DAT. SIGN.               |  | IND. ANT. KORRIGERT |       | FORELØBIG IKKE GENERELT<br>GODKJENT I HUSBANK<br>m/ go.v. |  |
| INNOV. ANT. KORRIGERT    |  | IND. ANT. KORRIGERT |       | FORELØBIG IKKE GENERELT<br>GODKJENT I HUSBANK<br>m/ go.v. |  |

100 Prosjektstammeordenen 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning AS



TINN BYGNINGSRÅD.  
Møte den 31. januar 1972.

Sak 6/72.

Saksbehandler: Reidar Skottvoll.

Halvard Hegna's bolig på Nørstegard.

Ferdigattest.

Etter ferdigbefaring den 8.10.71 ble det fra bygningsvesenets side opplistet, fra 1-4, mangler.

Den 7.11.71 ber Hegna om ferdigattest og melder at pkt. 2 og 4 vil bli rettet, mens han mener pkt. 1 og 3 bør kunne godkjennes.

Pkt. 1. Angår utvendig betongtrapp som er støpt mot impregnert treverk  
Byggherrens opplysninger synes forholdsvis betryggende selv om utførelsesmåten ikke er helt forskriftsmessig jfr. N.B.I. detaljblad 24.101.

Pkt. 3. Angår ildstedsforskriftene.  
Saken er forelagt insp. Bauman i Statens Brønninspeksjon som opplyser at minstemålet 80 cm fra ildrommets indre hjørne eller kant til forkant plate må overholdes.

Forslag til vedtak:

Pkt. 1. Godkjennes under tvil. Byggherren må selv være ansvarlig for eventuelle skader.

Pkt. 3. Ildstedsreglene må etterkommes.

Vedtak:

Ferdigattest gis.

Rett utskrift.

*B. Lind*

Utskrift til:

Herr Halvard Hegna,  
Nørstegard,  
3656 Atrå.

## Tinn kommune

TINN BYGNINGSRÅD

Adresse: Tekniske etater, Boks 20 - 3661 Rjukan, tlf. (036) 90050

### Møtebok

Møte 25.08.81

Sak 134/81

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Saksbehandler<br>R. Skottvoll | Medlemmer tilstede<br>E. Haatvedt, J. Bøhagen, H. L. Fjellerud, E. Kristiansen. |
|-------------------------------|---|

511.

SØKNAD AV 01.06.81 FRA HALLVARD HEGNA, NØRSTEGARD 17, ATRA  
VEDR. BYGGING AV VEDSKJUL  $4,5 \times 3,25 = 14,5 \text{ m}^2$  PÅ SIN TOMT.

Skjulet bygges i tre og med samme eksteriør som eksisterende bolig.  
Avstand til nabogrense øst, Tinn kommunes eiendom, blir ca. 1,00 m.  
Avstand til egen bolig = 12 m og til Tinn kommunes bolig = 15 m.

Det er ikke sendt nabovarsel til Tinn kommune som eier av nabotomt.  
Bygningsrådet godkjenner plasseringen etter forskriftenes kap. 38.34.

Forslag til vedtak:

Søknaden godkjennes.

Vedtak: Som forslag til vedtak.

Utskrift sendt Hallvard Hegna, 3656 ATRA

Atrå 1. juni 1981

|   |           |    |
|---|-----------|----|
| ✓ | SANDA     | ✓  |
|   | HEISHOLT  |    |
|   | GOLLNER   |    |
|   | HEI       |    |
| X | SKOTTVOLL | KK |
|   |           |    |
|   |           |    |

TINN KOMMUNE  
TEKNISKE ETATER  
111/971 18.6.81  
ARKIV NR. 511  
SIGN.

Til Tinn Bygningsråd,  
3660 Rjukan.

Jeg søker om å få bygge et vedskjul med størrelse og proporsjoner som vist på vedlagte skisse, og plassert på tomte som avtegnet på tomteskissen.

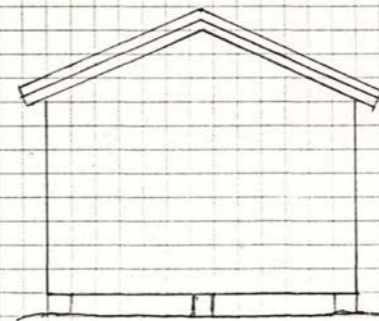
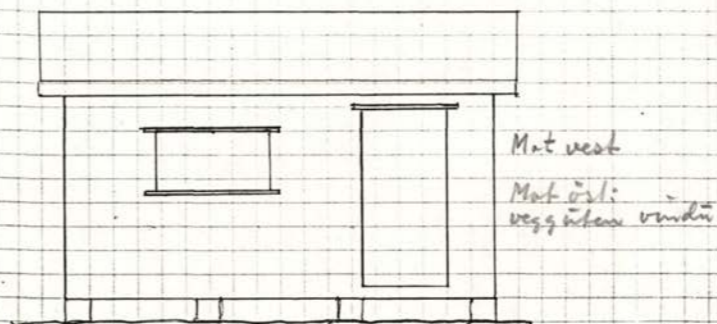
Jeg viser ellers til konferanse med Trond Dahlen, som har besikket byggestedet og har gitt råd. Takvinkelen er som på boligen, og vinduet er av samme slag som kjellervinduet på den sida av huset som er vendt mot ut-huset. Kledningen blir lik den på huset: 5 toms overligger og 3 toms underligger. Taktekkingsmateriale: Bølgeblekk som skal males.

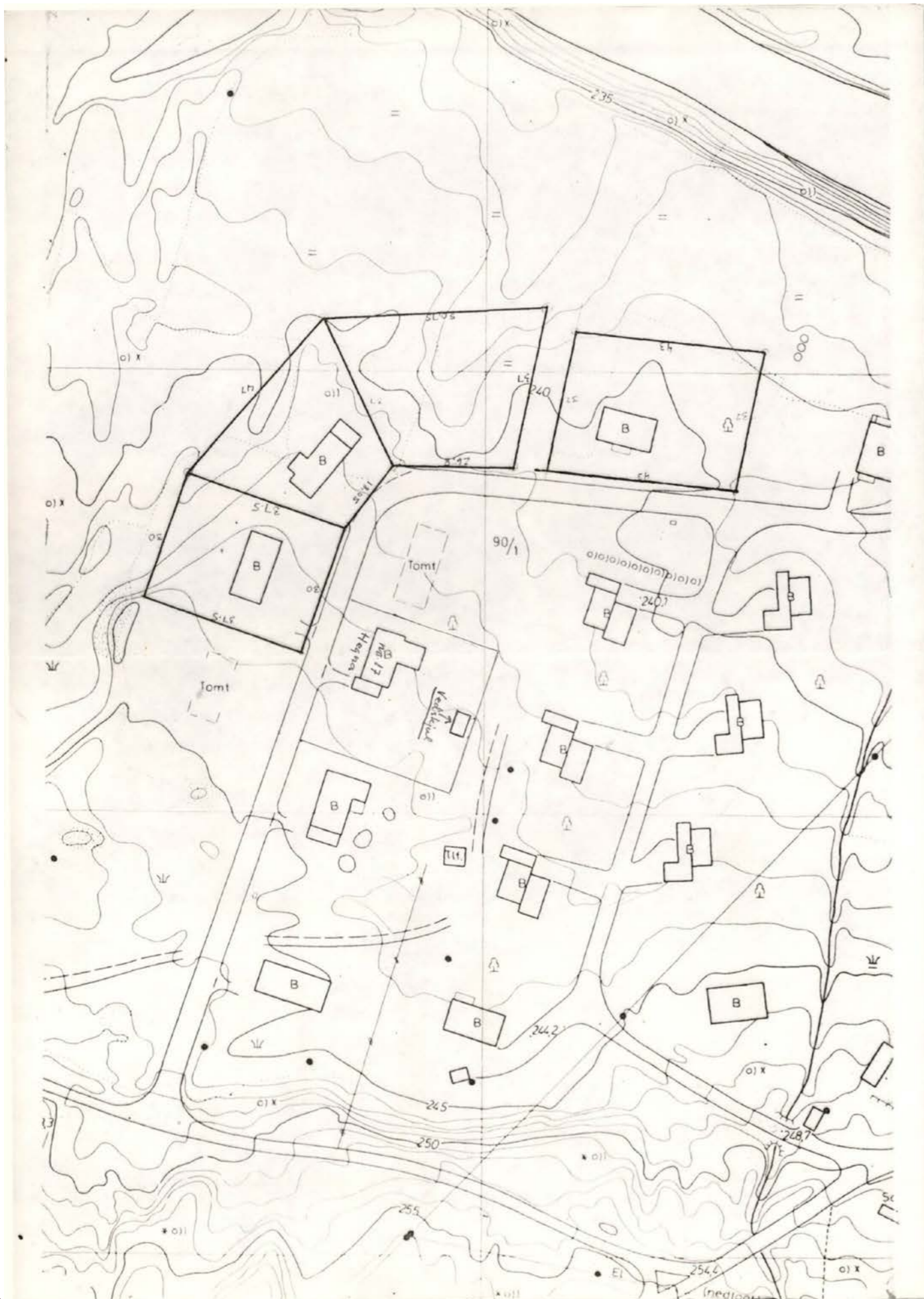
TINN BYGNINGSRÅD  
Sak Behandlet  
134/81 25/6-81

Med vennlig hilsen

Hallvard Hegna

Vedskjul - Hegna. Nørstegard  
1:50





Stempel nr. 20.-

28 Avskrift av dagbok nr. 184 1971  
1 Vedlegg til  
Tinn og Heddal sorenskriverembete

# Kjøpekontrakt

Nørstegard 90 1

Mellom Tinn kommune v/ordføreren, som eier av ..... gnr. .... bnr. ....  
i Tinn, heretter kalt selgeren, og Halvard Høga ..... fødd ..... heretter kalt kjøperen, er det inngått slik kjøpekontrakt:

1) Kjøperen kjøper en parsell av ovennevnte eiendom som ved skylddelingsforretning av ..... tinglyst den ..... har fått navnet ..... tomt nr. .... gnr. .... bnr. .... av skyld ..... øre i Tinn.

Dersom bygging ikke er igangsatt innen to år etter underskriften bortfaller, avtalen og eiendomsretten går automatisk over til selgeren mot tilbakebetaling av erlagt kjøpesum.

2) Parsellen skal brukes til oppføring av bolighus med garasje. Før bygging settes i gang skal Tinn kom. ingeniørvesen godkjenne hustype samt plassering på tomten, såvel stedet som retning og høyde på grunnmur. Bygging skal utføres slik at det tilfredsstiller bygningslovens krav, med de dispensasjoner som gis av ingeniørvesenet.

Ved innsending av bygningstegninger og situasjonsplan skal garasje inntegnes selv om den foreløpig ikke bli bygget.

Andre hus eller skur enn bolighus og garasje kan ikke oppføres uten ingeniørvesenets godkjenning.

Ved oppføring av hus skal holdes samme avstand til nabogrense som bygningsloven bestemmer, dog kan ingeniørvesenet godkjenne en minsteavstand på 2.50 m og med en minsteavstand på 5 m mellom bygningene. Til hvert bolighus må det ordnes med septiktank som må godkjennes av kommunens ingeniørvesen før byggingen settes i gang.

På parsellen må ikke has opplag eller drives virksomhet som kan genere naboene. Hvorvidt det virker generende for naboer i en slik grad at det er rimelig å nekte virksomheten avgjøres av ingeniørvesenets styre med bindende virkning i hvert enkelt tilfelle.

3) Selgeren forbeholder seg rett til å komme frem med kabler, vann- og kloakkledninger m/kummer i tilstrekkelig dybde, samt vedlikeholdet av slike ledninger over parsellen vederlagsfritt.

Ved gravingsarbeider skal det da ryddes pent opp og sørges for at mulig matjord legges øverst i grøften. Trær og busker som er plantet slik at de skades av gravingen erstattes ikke.

Selgeren forbeholder seg likeledes fri grunn i tilfelle av utvidelse eller flytting av veg. Gjerder som er bekostet av kjøperen og som skades eller må flyttes skal selgeren sette opp igjen etter fullført arbeide.

4) I tilfelle det settes opp gjerde mot veg eller mellom naboer, må dette godkjennes av ingeniørvesenet, såvel hva utførelse angår som type og høyde. Dersom ingeniørvesenet fastsetter generelle regler for gjerde, må disse følges. Mellom tomtene bør det helst brukes hekk.

5) For parsellen betaler kjøperen kr. 1889.- som betales kontant. Som betales i ..... årlige rater a kr. .... til Tinn kommunekasse hvert år den 1. april. Første gang den .....

For utestående beløp betales 5 % rente pr. år.

Som sikkerhet for riktig betaling av kjøpesummen med mulige omkostninger, skal Tinn kommune ha panterett med første prioritets sikkerhet i parsellen og de på denne oppførte og oppførendes huser — og i tilfelle brann i brannforsikringssummen.

I tilfelle kjøpesummen — eller avdrag på denne — ikke betales i rett tid skal selgeren være berettiget til uten forutgående søksmål og dom å sette parsellen med påstående huser til tvangsauksjon for av dennes utbringende å søke skadesløs dekning for tilgodehavender med renter og omkostninger.

Dersom parsellen belånes i Husbanken, Bustadbanken eller annen innretning som etter vedtekter stadfestet av Kongen, eller i henhold til lov kun låner ut mot første prioritets sikkerhet, vikes prioritet for slike lån. Selgeren skal underrettes om belåningen.

6) Omkostningene ved kartlegging, skylddeling, tinglysing og stempelavgift betales av kjøper. Tinglysing betales av .....

Nårværende kontrakt er underskrevet i to likelydende eksemplarer hvorav partene beholder hver sitt.

Rjukan, den 27/1.71

Rjukan, den 20/1.1971.

Som kjøper:  
Halvard Høga

Som selger:  
for Tinn kommune  
Ludvig Engell Olsen  
ordfører

Underskrivne bevitner at kjøper og for Tinn kommunes vedkommende ordføreren — har underskrevet i mitt nærvær og at de er over 21 år.

Rjukan, den 27/1.71

Halvard Høga



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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 nettkrenkelseser
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).

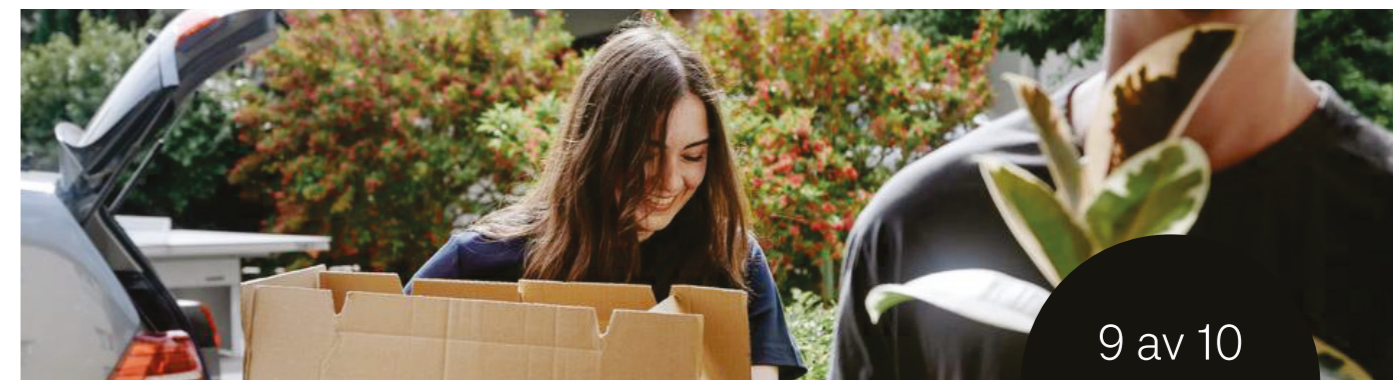
## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| 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<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig   | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>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](http://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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nørstegard 17  
3656 ATRÅ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje  
Saksbehandler: Sindre Tjønn

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre