

aktiv.

Nørstegard 7, 3656 ATRÅ

**Trivelig enebolig med attraktiv
beliggenhet, garasje og fin hage**



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

| | |
|------------------------|-------------------------------------|
| Prisant.: | Kr 1 650 000,- |
| Omkostn.: | Kr 42 640,- |
| Total ink omk.: | Kr 1 692 640,- |
| Selger: | Kari Anne Valsø Svein Tore Valsø |
| Salgsobjekt: | Enebolig |
| Eierform: | Eiet |
| Byggeår: | 1967 |
| BRA-i/BRA Total | 121/141 kvm |
| Tomtstr.: | 1194.8 kvm |
| Soverom: | 3 |
| Antall rom: | 5 |
| Gnr./bnr. | Gnr. 90, bnr. 67 |
| Oppdragsnr.: | 1307260006 |

Trivelig enebolig med attraktiv beliggenhet, garasje og fin hage

Sjarmerende eldre enebolig som går over tre plan. I tilknytning til boligen er det også en garasje og en utvendig bod.

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 for øvrig by på flott natur og turterreng året rundt.

Det er ikke gjort større oppgraderinger av boligen i nyere tid og kostnader til renovering og oppgradering må følgelig påregnes.

Velkommen til visning!



Innhold

| | |
|----------------------------|-----|
| Velkommen | 2 |
| Nabolagsprofil | 18 |
| Om eiendommen | 20 |
| Tilstandsrapport | 32 |
| Egenerklæring | 80 |
| Forbrukerinformasjon | 106 |
| Budskjema | 107 |



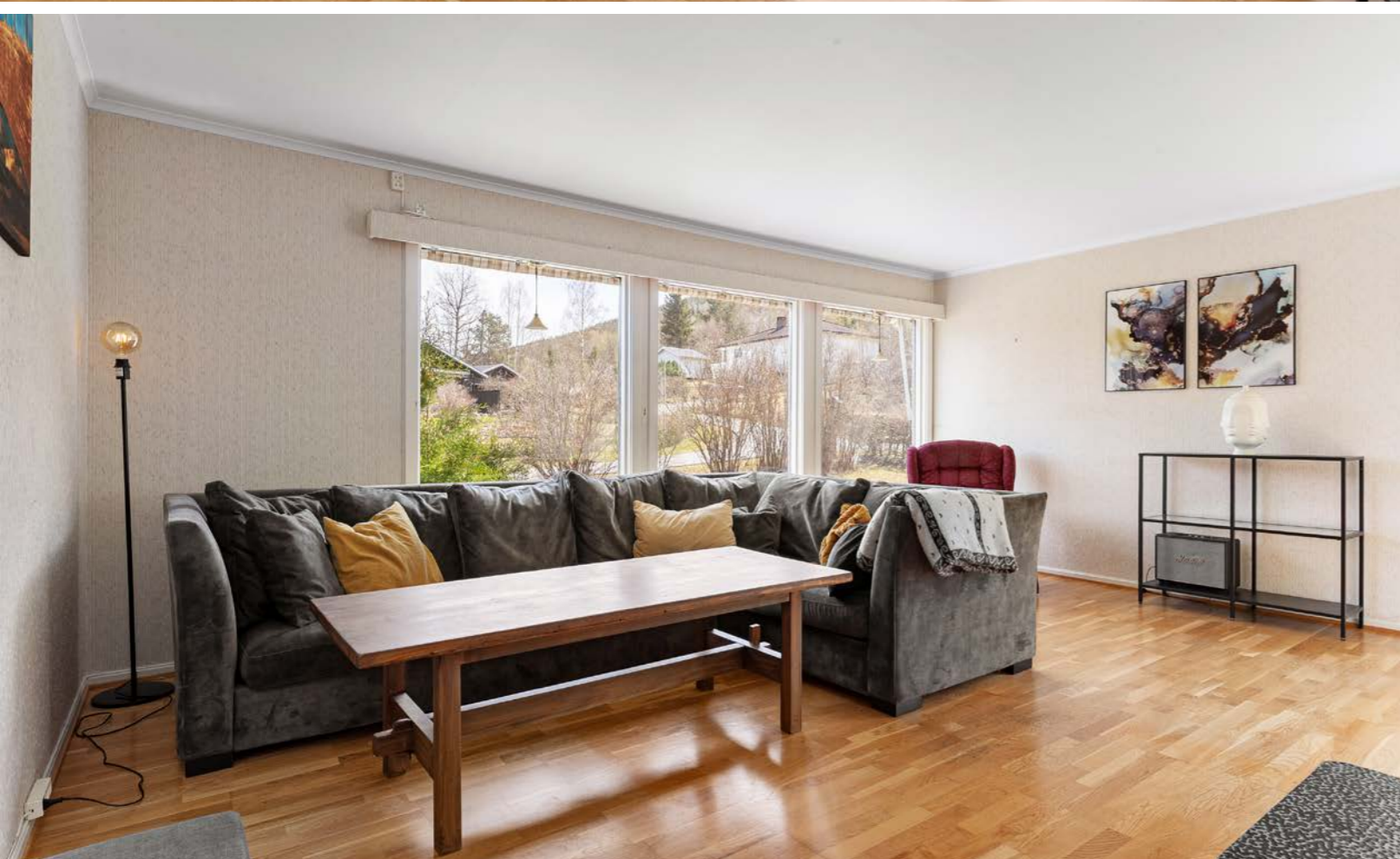
1. etasje



Kjeller




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











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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Nabolagsprofil

Nørstegard 7

Offentlig transport

Nøstegard 4 min 0.4 km
Linje 209

Skoler

Atrå barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 7 min 0.7 km
175 elever, 12 klasser

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)

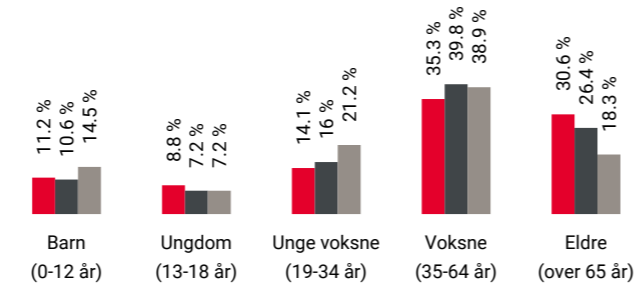


24% i barnehagealder
32% 6-12 år
24% 13-15 år
21% 16-18 år

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
31 barn

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

Dagligvare

Spar Atrå 14 min 1.3 km
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent

Kiwi Austbygd 7 min

Sport

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

Røyskattlia 8 min 7.4 km
Ballspill

Rjukanbadet/Trimrom 22 min



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 141 kvm

TBA: 15 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 39 kvm

1. etasje:

BRA-i: 40 kvm

BRA-e: 20 kvm

2. etasje:

BRA-i: 42 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 15 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1194.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Flat og lettstelt tomt med stor hage. Det gjøres spesielt oppmerksomt på at det er en trafo i hagen / på eiendommen (i den nord-vestre delen av tomten).

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 for øvrig 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

Nils Gjelstad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen har i følge tilstandsrapporten yttervegger med tømmermannskledning. Under fastvinduer i stue samt ved siden av ytterdør er det eternittplater. Taket er tekket med shingel. De innvendige overflatene består i hovedsak av gulver med tre, laminat, parkett og beleg, samt vegger med i hovedsak plater, panel og tapet. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

Verditakst

Kr 1 800 000

Innhold

Boligen går over 3 plan (2. etasje ligger en halv etasje over 1. etasje) og inneholder følgende rom:
Kjeller: Gang, vaskerom, kjellerstue og bod.
1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken og stue.
2. etasje: Gang, bad, toalettrom, garderobe og 3

soverom.

I tilknytning til boligen er det også en garasje og en utvendig bod.

Standard

Sjarmerende eldre enebolig som går over tre plan. Stue og kjøkken befinner seg på hovedplanet/1. etasje. Stuen er lys og romslig med egen utgang til platting og hage. Det er også en nyere peisovn i stuen. Kjøkkenet er av eldre dato, men har opplegg til oppvaskmaskin. Boligens bad og toalettrom, samt de 3 soverommene, befinner seg i 2. etasje (som ligger en halv etasje over hovedplanet/1. etasje). Det er også en kjeller i boligen hvor man finner vaskerom, bod og en kjellerstue (denne er ikke omsøkt/godkjent som oppholdsrom).

Det er ikke gjort større oppgraderinger av boligen i nyere tid og kostnader til reovering 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:

Rom under terreng

- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger):

Hulltaking: Det ble foretatt hulltaking i bunn vegg i nærområdet til skillevegg mot vaskerom. Det ble målt fuktighet i bunnsvill hvor fuktmåler med forlengende pigger; resultatet viste vått; viser til bilde. Fuktmåler viste ingen kondens i bunnsvill; viser til bilde. Årsak er antagelig at drenering ikke fungerer 100% i kombinasjon med vann som trekker

opp fra grunn gjennom betonggulvet ettersom betonggulv mangler difusjonssperre(plast) på underside, så vanlig for byggeår at difusjonssperre ble montert. Det er ikke mulig å foreta måling under oppforet tregulv uten å foreta inngrep i konstruksjon, men vil anta at det er samme situasjon som i bunnsvill utforet vegg på yttervegg. Det ble også målt fuktighet i overflate på betonggulv og bunn vegg i vaskerom som er naborom til kjellerstue.

Overflater - Vegger (bad)

- Det ble registrert råte bak respatex i bunn plate bak badekar. Uklart om det kan være skader i vegg bak baderomspanel.

Membran, tettesjikt og sluk (bad)

- Våtromsbelegg som banemembran hvor forventet brukstid er overgått, derfor TG:3.

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon(vanskelig å registrere om sluk er av plast eller metall og rengjøring. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og for rengjøring. Sluk er av eldre type fra 1967 ca 58 år på befaringsstidspunktet. Over tid vil eldre sluker sprekke opp og ha en redusert levetid, forventet levetid på sluk er ca 50 år. Sluk og membran kan selv om levetiden er passert fungere videre, men da med en redusert gjenstående brukstid. Ved endret bruk av bad, så er det ikke sikkert at banemembran vil kunne fungere.

TG2 - Vesentlige avvik:

Terrengforhold

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

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
- Det er vanskelig å sjekke eventuelt tilstand av vann og avløpsledninger (skjult installasjoner), men ut i fra alder, så må det forventes vedlikehold.

Grunnmur
- Utvendig grunnmur er malt på baksiden samt mot Nørstegard 9, forøvrig ubehandlet betongmur. Grunnmur under garasje og sportsbod har noen mekaniske merker i overflate. Betonggulv i sportsbod har kalkutslag som indikerer fuktighet fra grunn.

Drenering og fuktsikring
- Det ble målt fuktighet i overgang gulv/vegg i yttervegg i vaskerom samt bunnsvill i utforet yttervegg i kjellerstue som indikerer dårlig/nedsatt kvalitet på utvendig drenering. Drenering bør/må vurderes for utskifting.

Kledning
Utvendig stående tømmermannskledning. Under fastvinduer i stue samt ved siden av ytterdør er det etrittplater som er malt rødt fra byggeår. Eternittplater er byggematerialer laget av asbestsement, altså sement iblandet asbest.
- Kledning har en del tørkesprekk i ytterkant av kledning samt gjennomsprekker ble registrert. Kledning er beiset i grå farge som resulterer i høy temperatur ved sol direkte på kledning. Behandling er matt og slitt enkelt steder.

Vinduer og ytterdører
- Vrider på kjøkkenvidu er vanskelig å lukke; justering. Vinduer er malingslitt og trenger å skrapes og males på nytt. Vinduer i soverommet er malingslitt på bunnramme. På grunn av alder på

vinduer, så må det forventes utskifting. Terrassedør bør man forventes utskifting av.

Terrasser på terreng
- Alder på terrasse er ukjent, men materialer montert direkte på terreng forringes over tid.

Takkonstruksjon
- Det var ingen synlig skader under himling i boligen, men det er ikke dokumentasjon på at konstruksjonen tilfredsstillende dagen krav for bæring. Kravene på 2000 tallet har blitt betraktlig strengere enn for byggeår.

Tekking
- Løsning med Shingel rundt ventilasjonskanal; se bilde, kan være utsatt for fukt gjennomslag og løsning bør/må følges med over tid. Løsningen hvor overgang Shingel/yttervegg er limt til tømmermannskledning og monter trelist over, men trelisten har vridd seg ut i fraveggen; derfor ingen tilfredsstillende løsning. Når mose og eventuelt vegetasjon får mulighet til etablere seg på overflate Shingel resulterer det i kortere levetid på produktet. Vindskibord hvor maling har flasket pga at opprinnelig maling antagelig inneholdt gass og er antagelig overmalt med diffusjonstett maling.

Skorsteiner over tak
- Årsak til sprekker/riss i pussoverflate kan være pipehatt på topp pipe har liten utstikk/beskyttelse mot vanninntrengning ved slagregn etc. Når det oppstår riss/sprekker i puss, så vil vann kunne trenge inn bak puss og ved kuldegrader, så vil det kunne oppstå frysing av eventuelt vann bak puss som igjen resulterer i frostspengning og at puss løsner fra underlag.

Renner og nedløp
- Årsak til skade på nedløp kan være frysing av vann (årsak kan være pga redusert isolsjonsmengde i forhold til dagens krav) i nedløp; frostspengning. Nedløpsrør i front mot kommunal veg samt på baksiden er sprukket/skadet bør/må skiftes ut for hindre sekundærskade på kledning, etc.

Beslag
- Vannbrett som er montert feil bør/må byttes eller justeres.

Rom under terreng
- Furugulv som antas montert på bjelker opp på eksisterende betonggulv; valgt løsning er skjult. Betonggulv kan være utsatt for fuktighet fra grunn ettersom det ikke var med montering av plast under betong for byggeåret og det er en såkalt "risikokonstruksjon". Dersom det ikke ligger plast og isolering under støpen vil ofte betongsålen stå fuktig. Oppførte gulv på slik betongsåle gir derfor ofte muggproblemer.
- Utforede vegger i kjellerstue har tynn isolasjon pluss gråpapp er en såkalt "risikokonstruksjon" hvor det er vanskelig å ha kontroll hvilken tilstanden veggen er bak panel.

Krypkjeller
- Det ble vurdert fra luke i gang 1 og derfor vanskelig sjekke eksakt det som ligger under plast på terreng/grunn.
- Det er montert plast på grunn/terreng og stedvis noe ujevnt og plast ligger løst. Det ble registrert kalkutslag i ytterhjørner på betongvegger som indikerer fuktighet i deler av året.

Bad
- Høydeforskjell mellom gulv for dør og ved

frontpanel på badekar er høydeforskjellen 13mm, hvor kravet er minimum 25mm, men belegget er montert i høyde 70mm over gulv opp til dørterskel og er derfor innenfor kravet. Sluk er plassert bak frontpanel på badekar og derfor vanskelig og registrert eksakt overgang belegg/sluk, men det ser ut som belegg er montert under klemlist på sluk. Plassering av sluk hindrer inspeksjon og det er tungvint å rengjøre sluk uten å ta av frontpanel på badekar. Gulv virker å fungere derfor TG:2, men alder tilsier TG:3.

- På grunn av alder så må det forventes at det vil kunne oppstå skader på vann og avløpsledninger
- Til luft mangler. Fornuftig å dusje med åpen dør slik at avtrekk vil kunne fungere best mulig. Ved endret bruk av bad så vil være fornuftig å installere elektrisk vifte samt til orde til luft til rommet.
- Alder på utstyr på bad indikerer utskifting. Det bør vurderes sammen med renovering av bad.

Vaskerom
- Høydeforskjell mellom topp gulv foran dørterskel og topp sluk er ca 55mm, hvor dagens krav er minimum 25mm. Gulvet er noe ujevnt i overflate. Det ble målt fuktighet i overgang gulv/vegg i yttervegg som indikerer dårlig/nedsatt kvalitet på utvendig drenering, drenering på ytterside er byttet i ca. 1995. Årsak er antagelig at drenering ikke fungerer 100% i kombinasjon med vann som trekker opp fra grunn gjennom betonggulvet ettersom betonggulv mangler difusjonssperre (plast) på underside, ikke så vanlig for byggeår at difusjonssperre ble montert.
- Det ble registrert kalkutslag og fuktighet ca 100mm over gulv.
- Antar at det ikke er montert noen membran.
- Avløp og vannrør: Vannrør består av kobber rør samt en blanding av soil og PVC avløpsrør. Det ble

ikke registrert noen vannlekkasjer under befarings-

- Naturlig ventilasjon i ventil i yttervegg. Til luft mangler. Det vil i perioder med mye bruk av vaskemaskin og eventuelt tørketrommel kunne oppstå kondens på vegg og himling.

Toalett (ikke våtrom)

- Plater med flismønster. Skade i plate på yttervegg. Det er elastisk fuge i skjøter og innvendige hjørner og vinkellist på utvendig hjørner.
- Naturlig ventilasjon i ventil, til luft mangler. Kan resultere i noe lukt ettersom det ikke er noe vindu å åpne i tillegg til åpen ventil..

Innvendige dører

- Skade på dørblad ned til kjeller.

Kjøkken

- Normal slitasje på gulv.

- Svimerker på vegg mellom komfyr og avtrekkshette.

- En del skader på overflater på innredning. Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år, på befaringsdagen er kjøkkenet ca 58 år men noen små endringer samt maling av overflater. Det velges derfor tilstandsgrad 2 da ett kjøkken av eldre dato har mangler som er forventningsbart på ett nyere kjøkken som eksempelvis lekkasjestopper og komfyrvakt. Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning som følge av manglende lekkasjestopper. Økt fare for tørrkoking som følge av manglende komfyrvakt. Kjøkkenet kan fungere med dagens avvik, men tiltak og utbedringer i tiden som kommer bør påregnes og vær derfor oppmerksom på denne risikoen at eldre kjøkken har mangler som ett nytt kjøkken ikke har.

Etasjeskiller

Det ble registrert høydeavvik på inntil 12mm i stue hvor etasjeskille/gulv er synlig.

- Noe heng i bjelkelag 10-20mm er ikke unormalt på eldre bygg. Normalt vil man ikke reagere på det hvis man ikke mister en kule ned på gulvet som da vil rulle til laveste punkt

Gulv på grunn

Det ble målt høydeavvik i kjellerstue hvor hele bredden er synlig på ca 12 mm.

- Oppføring av tregulv i kjeller regnes som såkalt "risikokonstruksjon" hvor det er vanskelig å kontrollere fuktighet og kondens fra terreng. Ved måling med pigg ble det ikke registrert fuktighet. Men gulvet er ikke "friskmeldt" ettersom man ikke kan registrere betongoverflate under gulv. Våren kom tidlig i år og det har vært tørrvær i flere måneder; derfor vanskelig vurdere fuktighet i rommet, men viser forøvrig til annet punkt i rapport.

Innvendige trapper

Lakkert tett furutrapp mellom kjeller og 1.etg.

Håndlist på vegg, men rekkverk mangler. Høyde

gangretning er 1,67m, hvor kravet er minimum 2,0m.

Lakkert tett furutrapp mellom 1.etg. og 2.etg.

Håndlist på vegg begge sider. Høyde gangretning er

2,05m, hvor kravet er minimum 2,0m. Høyde

håndlist på begge trapper er 0,95m.

- Montere rekkverk på trapp til kjeller samt vurdere tiltak og eventuelt muligheter for å få bedre høyde gangretning.

Radon

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre

tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Vannrør (stoppekran)

- Ut i fra alder, så vil det komme naturlige utskifting på grunn endret bruk eller utgått brukstid.

Avløpsrør

- Ut i fra alder så vil det komme naturlige utskifting på grunn endret bruk eller utgått brukstid

Ventilasjon

- I våtrom vil det være fornuftig å etablere elektrisk vifte samt til luft tilrommet

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.

Hvitevarer

Medfølger ikke.

Parkering

Garasje, samt parkeringsmuligheter på egen tomt/gårdplass.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Areal 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.

Deler av eiendommen ligger innenfor en skredfaresone (ref. kart vedlagt salgsoppgaven).

Selgerne arvet boligen i 2025. De har ikke selv bodd i boligen i nyere tid (har leid den ut) og har derfor noe begrenset kjennskap til boligen og dens

tilstand.

Boligen er utleid ut juni 2026. Overtagelse før dette vil derfor ikke la seg gjøre.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

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

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 650 000

Omkostninger kjøper

1 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

41 250 (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))

42 640 (Omkostninger totalt)

59 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

62 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 692 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 709 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 712 340 (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 21 682 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 311 030 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 244 118 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 90, bruksnummer 67 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:

4026/90/67:

06.05.1988 - Dokumentnr: 1766 - Forkjøpsrett

RETTIGHETSHAVER: TINN KOMMUNE

TIDSBEGRENSNING I 5 ÅR

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Obligasjon 1988/1767-1/33

06.05.1988 - Dokumentnr: 1766 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM VEG/VANN/KLOAKK/

ELEKTRISKE LEDNINGER M.V.

04.05.1988 - Dokumentnr: 1700 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4026 Gnr:90 Bnr:33

01.01.2020 - Dokumentnr: 1137228 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0826 Gnr:90 Bnr:67

01.01.2024 - Dokumentnr: 583933 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3818 Gnr:90 Bnr:67

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.

Byggetegninger mottatt fra kommunen følger vedlagt. Utvendig bod(er) er større enn hva som fremgår av tegningen. Innredet kjellerrom/kjellerstue fremgår som "Bod" på tegningen og det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er omsøkt eller godkjent som oppholdsrom. Det er også bygd skjul inntil trafo i hagen som det ikke fremgår dokumentasjon på.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke salgsforberedelser kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1950,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte

utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

11.05.2026

Tilstandsrapport - NS 3600

Nørstegard 7

3656 Atrå

Gnr: 90 Bnr: 67



Bygningssakkyndig

Nils Gjelstad



Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880

Rapport kode: 980757

Opprettet: 06.06.2025

Utskrift: 07.08.2025



Nørstegard 7

3656 Atrå

Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Telefon: 91832880



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereider
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng.

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn.

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Nils Gjelstad Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 06.06.2025 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025 Telefon: 91832880



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Nils Gjelstad Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 06.06.2025 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025 Telefon: 91832880



Bygningssakkyndig - Nils Gjelstad

Bygningsansvarlig

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad.

Han er utdannet ved Forikringsakademiet, og er ingeniør og driftsøkonom, utdannet takstingeniør. I tillegg har Gjelstad svennebrev som tømmer. Nils Gjelstad har 20 års erfaring innenfor entreprenørbransjen og 10 år på byggherre siden i tillegg drevet med taksering siden 1989.

Har godkjenning innenfor Verditaksering, tilstandsrapport NS3424, NS3600, skade og skjønn, byggelånskontroll, bygg og prosjektleder rolle.

Erfaring innenfor byggforvaltning og vedlikehold av bygningsmassen. Har jobbet som

byggesaksbehandler i 17 år og tar oppdrag med byggesøknader og samt søkerfunksjon. Godkjent som våtromsbedrift.

Har gått på brannskolen og bestått eksamen og jobbet som overordnet vakt og stedfortreder for brannsjef i Tinn Brannvesen.



Godkjenningsmerker / logoer

NITO



Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med garasje

TG 0
1 stk

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
16 stk

Yttervegg

Konstruksjon

Yttertak

Utstyr på tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Himling

Bad

Overflater - Himling

Vaskerom

Overflater - Himling
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv
Overflater - Himling
Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Overflater

Kjøkken

Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder
Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereider

TG 2
37 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp
Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

Bad

Overflater - Gulv
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avløp og vannrør
Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Vegger
Ventilasjon

Innvendige overflater

Innvendige dører

Kjøkken

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller
Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
3 stk**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger) **190 000,-**

Bad

Overflater - Vegger **90 000,-**
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) **100 000,-**

Estimerte kostnader på TG3 380 000,-

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Nils Gjelstad Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Ausbygd
Opprettet: 06.06.2025 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025 Telefon: 91832880



TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Bad fungerer slik det har blitt brukt i dag, men det er påvist mangler som bør utbedres og det må forventes totalrenovering av bad.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Kari Anne Valsø Rekvirert dato: 06.06.2025

Besiktigelse

Til stede: Nils Gjelstad
Kari Anne Valsø Besiktigelsesdato: 20.06.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdragsgiver er Kari Anne Valsø på vegne av seg selv og sin bror Svein Tore Valsø på telefon 06.06.2025.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Nørstegard 7, 3656 Atrå Kommunnr: 4026 Kommune: Tinn

Gnr Bnr
90 67

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Kari Anne og Svein Tore Valsø

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 1 194
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: seeiendom.kartverket.no/eiendom/4026/90/67

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Nils Gjelstad Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Ausbygd
Opprettet: 06.06.2025 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025 Telefon: 91832880



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1967



Boligen i front mot kommunal veg.



Boligen på baksiden.



Redskapsbod bygd i forlengelse av bod.



Trafo med profesorsk vedplass.

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbyg
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Telefon: 91832880



Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbar selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Enebolig med garasje

Arealskjema

| Etasje | BRA (m ²) | P-rom (m ²) | S-rom (m ²) |
|-------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Kjeller | 39 | 31 | 8 |
| 1.etg. | 60 | 40 | 20 |
| 2.etg. | 42 | 42 | |
| Sum: | 141 | 113 | 28 |

Romfordeling - BRA

| Etasje | P-Rom | S-Rom |
|---------|--|--------------------|
| Kjeller | Gang 1, vaskerom, kjellerstue | Bod |
| 1.etg. | VF, entre/gang, kjøkken, stue | Garasje, sportsbod |
| 2.etg. | Gang 2, bad, WC, soverom 1-2-3, garderobe/ Walk.in closet | |

Kommentar til arealopplysninger

Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.
Arealene er beregnet ihht rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.
Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom slik undertegnede vurderer dette på denne boligen.
Merk spesielt at rom kan være ett P-rom selv om det ikke er godkjent for varig opphold.
Redskapsbod er ikke målbar, men har et gulvareal=ca.5,0m²

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbyg
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Telefon: 91832880



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig med garasje

Arealskjema

| Etasje | BRA-i | BRA-e | TBA |
|-----------------|------------|-----------|-----------|
| Kjeller | 39 | | |
| 1.etg. | 40 | 20 | 15 |
| 2.etg. | 42 | | |
| Sum: | 121 | 20 | 15 |
| Sum BRA: | 141 | | |

Romfordeling

| Etasje | Romtype |
|---------|---|
| Kjeller | BRA-i: Gang 1, kjellerstue, vaskerom, bod |
| 1.etg. | BRA-i: VF, entre/gang, kjøkken, stue BRA-e: Garasje, sportsbod TBA: Terrassegulv på terreng |
| 2.etg. | BRA-i: Gang 1, bad, WC, soverom 1-2-3, garderobe/Walk.in closet |

Kommentar til arealopplysninger

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 bruksareal?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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.
BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
2.etg. ligger en halv etasje over 1.etg.
Walk.in closet/garderobe skal være minimum 2x2,5m, men i dette tilfelle er rommet angitt til 3m² og derfor under minimum areal.
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger. Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig.
Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling.
Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig med garasje

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terreng er opparbeidet med grøntareal og grus i trafikkerte området inntil garasje. Fra front garasje og fram til boddør er det steinheller på terreng.

Årsak / Konsekvens:

Terreng ved grunnmur varierer fra fall fra grunnmur til fall mot grunnmur. Vurdering av avvik:

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

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at terreng bearbejdes slik at fall vekk fra bygning i ca 3m avstand fra bygningskroppen.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er tilknyttet kommunalt ledningsnett. Alder på vann og avløpsledning fra kommunal ledning og inn bygning er ukjent, men antagelig fra byggeår.

Årsak / Konsekvens:

Det er vanskelig å sjekke eventuelt tilstand av vann og avløpsledninger (skjult installasjoner), men ut i fra alder, så må det forventes vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

For å kunne angi eksakt tilstand på kloakkledning, så vil det være sjekke tilstand er ved å foreta kamera inspeksjon i kloakkledning og deretter vurdere behov for tiltak eller ikke.

Oljetanker

Det foreligger ingen opplysninger om oljetank.

Levetider

PVC kloakkrør; teknisk levetid 25-100 år og anbefalt brukstid 40-50 år.

Normal levetid for kobberør 20 – 75 år.

Normal levetid for PE-rør 25 – 75 år.

Normal levetid for utvendig stoppekran 25 – 75 år.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Beskrivelse for grunnarbeider er det angitt at grøfter under kjellervegger skulle det benyttes godt pakket stein-fylling. For garasje og sportsbod skal det graves for sandseng på ca.200mm under fundamentmur(er) (opplyst i anbud fra byggeår).

Fundamenter

Antar sålefundamenter under kjellervegger. Betongfundament for pipe under pipe i kryprom.

TG 2

Grunnmur

Betong med faststøpt 75mm lettbetongplank på innvendig side i kjeller. Skillevegger i kjeller består av 1/2 sten teglmurer. 80 mm betonggulv opp på kultfylling. Betongtrapp foran ytterdør mangler rekkverk, men har håndlist på vegg (opplyst om i anbud fra byggeår).

Årsak / Konsekvens:

Utvendig grunnmur er malt på baksiden samt mot Nørstegard 9, forøvrig ubehandlet betongmur.

Grunnmur under garasje og sportsbod har noen mekaniske merker i overflate. Betonggulv i sportsbod har kalkutslag som indikerer fuktighet fra grunn.

Anbefalt tiltak:

Fuktutslag i overflate betonggulv er et resultat av fuktighet fra grunn. Hvis man skal bruke sportsbod til oppvaring av varer og utstyr som ikke tåler fuktighet, så må gjøre tiltak eller leve med problemet.

Levetider

Betongvegg eller murte vegg av blokker, levetid mellom 20-60 år

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Opprinnelig fra byggeår: Utvendig side av kjellermurer er slemmet med betongmørtel og påsmurt 2 strøk med Goudron som beskyttelse mot inntrenging av vann til kjellerrom. På utvendig side er det drenerør med langflis over og 150mm pukk og kult over drenerledning. På grunn av alder og den gang sin løsning med impregnering av betongvegg, så forringes det over tid og vil derfor ha en redusert funksjon nå. Kjellermur på baksiden av huset samt deller av kjellermur mot Nørstegard 9 er det montert ny drenering, samt knotteplast med topplist. Drenering på ytterside er opplyst byttet i ca.1995.

Årsak / Konsekvens:

Det ble målt fuktighet i overgang gulv/vegg i yttervegg i vaskerom samt bunnsvill i utforet yttervegg i kjellerstue som indikerer dårlig/nedsett kvalitet på utvendig drenering, Drenering bør/må vurderes for utskifting.

Anbefalt tiltak:

Vurdere å bytte drenering på utvendig side av kjellermur i områder ut for kjellerstue og vasjerom.

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksring Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Nils Gjelstad
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 06.06.2025
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025
Telefon: 91832880



Levetider

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år

Bilder



Bilde viser knotteplast med topplast på baksiden av bolig.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Yttervegg av består av 48x98mm bindingsverk Vegg er isolert med 100mm isolasjon.

TG 2

Kledning

Utvendig stående tømmermannskledning. Under fastvinduer i stue samt ved siden av ytterdør er det etrittplater som er malt rødt fra byggeår. Eternittplater er byggematerialer laget av asbestsement, altså sement iblandet asbest.

Årsak / Konsekvens:

Kledning har en del tørkesprekk i ytterkant av kledning samt gjennomsprekker ble registrert. Kledning er beiset i grå farge som resulterer i høy temperatur ved sol direkte på kledning. Behandling er matt og slitt enkelt steder.

Anbefalt tiltak:

Skrape kledning hvor behandling har dårlig dekkevne og overflate behandles med diffusjonsåpen behandling.
Eternittkledning har asbest, men så lenge den ikke har skader og overflater har malingsdekk så vil den kunne fungere i mange år, men når de skal fjernes vil det utløse større kostnader ved demontering, innpakking og leveranse til avfallsmottak. Arbeidet vil kreve firmaer med godkjennelse for sanering av asbest med strenge prosedyrer.

Levetider

Normal tid før utskifting av trekledning er 40-60 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksring Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Nils Gjelstad
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 06.06.2025
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025
Telefon: 91832880



Bilder



Eternittplater under vinduer i stue.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

1-fags vippevinduer (type kobla vindu) med inner og ytter rammer med enkelt glass . Faste vinduer i stue med isolerglass.
Ytterdør; Teak dør med glassåpninger med 2-lag enkelt glass uten tetningslist.
Terrassedør med 1 lag enkelt glass.
Dør inntil sportsbod er trefyllingsdør som er panelt utvendig.
Foldeport med portåpner til garasje.

Årsak / Konsekvens:

Vrider på kjøkkenvindu er vanskelig å lukke; justering. Vinduer er malingslitt og trenger å skrapes og males på nytt. Vinduer i soverommet er malingslitt på bunnramme. På grunn av alder på vinduer, så må det forventes utskifting. Terrassedør bør man forventes utskifting av.

Anbefalt tiltak:

Justere og sjekke opp vindu på kjøkken. Skrape og male vinduer innvendig og utvendig.

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år.
Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.
Normal tid før maling av treporter, malt er 6 - 12 år.

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
Opprettet: 06.06.2025 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025 Telefon: 91832880



Bilder



Garasje port. Håndlist på vegg opp til ytterdør.



Ytterdør på bolig med eternittplater på høyre side.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller piler)

Terrasse/platting ut for stue antas er montert på impregnerte spikerslag som er plassert direkte på terreng av sand/jord med imregner terrassebord. Trapp fra terrasse/platting opp til terrassedør til stue med 2 trinn.

Årsak / Konsekvens:

Alder på terrasse er ukjent, men materialer montert direkte på terreng forringes over tid.

Anbefalt tiltak:

Terrasse fungerer slik den er i dag.

Levetider

Normal tid før utskifting av trapper og terrasser i tre er 15 - 30 år.
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Det antas en blanding mellom takstoler og konvensjonelt takverk. Det er ikke adkomst til å besiktige takkonstruksjon og konstruksjonen er derfor en "risikokonstruksjon" som ikke har inspeksjonsmulighet.

Årsak / Konsekvens:

Det var ingen synlig skader under himling i boligen, men det er ikke dokumentasjon på at konstruksjonen tilfredsstillende dagen krav for bæring. Kravene på 2000 tallet har blitt betraktlig strengere enn for byggeår

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
Opprettet: 06.06.2025 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025 Telefon: 91832880



Anbefalt tiltak:

Være oppmerksom på situasjonen og vurdere eventuelt når en får varsel om situasjonen.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og ytterteking)

Shingeltekking og det opplyses om at Shingel er fra ca.,2003 Det ble registrert til dels mye mose i overflate Shingel og skader på ytterflate på Shingel.

Årsak / Konsekvens:

Løsning med Shingel rundt ventilasjonskanal; se bilde, kan være utsatt for fukt gjennomslag og løsning bør/må følges med over tid. Løsningen hvor overgang Shingel/yttervegg ershingel er limt til tømmermanskledning og monter trelist over, men trelisten har vridd seg ut i fraveggen; derfor ingen tilfredsstillende løsning. Når mose og eventuelt vegetasjon får mulighet til etablere seg på overflate Shingel resulterer det i kortere levetid på produktet. Vindskibord hvor maling har flasket pga at opprinnelig maling antagelig inneholdt gass og er antagelig overmalt med diffusjonstett maling.

Anbefalt tiltak:

Vindskibord skrape og males med diffusjonsåpen maling. Hvis maling fortsatt flasser, så må det monteres nye bord. Rengjøre Shingel for mose og hvis det allerede er skader på Shingel, så må den byttes.

TG 1

Utstyr på tak

Taket har ikke snåfangere, men takvinkel er under 27grader, ettersom Shingeltekking er en ru overflate så er det ingen krav om snåfangere. Det er takstige opp til pipe.

TG 2

Skorsteiner over tak

Pusset Leca elementpipe med riss/sprekker i overflate fra byggeår som er pusset og har bunnbeslag ned mot Shingeltekking.

Årsak / Konsekvens:

Årsak til sprekker/riss i pussoverflate kan være pipehatt på topp pipe har liten ut stikk/beskyttelse mot vann inntrengning ved slagregn ets. Når det oppstår riss/sprekker i puss, så vil vann kunne trenge inn bak puss og ved kuldegrader, så vil det kunne oppstå frysing av eventuelt vann bak puss som igjen resulterer frost sprengning og at puss løsner fra underlag.

Anbefalt tiltak:

Puss må utbedres eller eventuelt ny puss monteres og deretter impregnere puss med difusjonsåpen behandling slik at pipe ikke trekker vann og at puss slipper ut eventuelt kondens.

Levetider

Forventet levetid på takfolie og takpapp er ca 25 år.
I henhold til NBI er intervallet for utskifting av vindskibord/vannbord av tre 15-25år.

Bilder



Takstige opp til pipe for feier.



Løsning med Shingel rundt ventilasjonskanal kan være utsatt for fukt gjennomslag



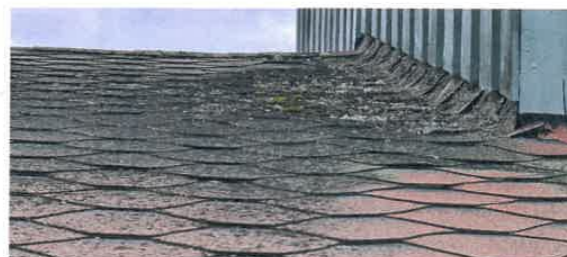
Løsningen viser overgang Shingel/yttervegg hvor shingel er limt til tømmermanskledning



Pusset og malt pipe, hvor det er riss/sprekker i pussoverflate med bunnbeslag.



Flassing i bord på gesimser.



Mye mose og skader i overflate på Shingel.



Bilde viser mye mose i overflate samt list i overgang vegg/tekking.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Takrenner og nedløp er i metall utførelse som er malt. Nedløpsrør er tilkoblet til betongrør untatt bak sportsbod og redskaps hvor nedløp går til terreng.

Årsak / Konsekvens:

Årsak til skade på nedløp kan være frysing av vann (årsak kan være pga redusert isolsjonsmengde i forhold til dagens krav) i nedløp; frost sprenning. Nedløpsrør i front mot kommunal veg samt på baksiden er sprukket/skadet bør/må skiftes ut for hindre sekundærskade på klledning, ets.

Anbefalt tiltak:

Bytte nedløpsrør som er sprukket og skadet. Hvor nedløpsrør ved sportsbod og redskapsbod hvor vann ledes til terreng; bør disse ledes vekk fra grunnmur.

TG 2

Beslag

Dekkbord på topp gesims har dekk beslag. Bunn beslag i overgang pipe/ Shingeltekking. Vannbrett på vinduer uten beslag. Noen vannbrett er montert feil. Forkant/skvettblekk ned i takrenner.

Årsak / Konsekvens:

Vannbrett som er montert feil bør/må byttes eller justeres.

Anbefalt tiltak:

Sjekk opp beslag og vannbrett og hvor det er feil byttes disse.

Levetider

Normal tid for utskifting av takrenner/nedløp i zink er 25-30 år.

Bilder



Nedløp som er sprukket på vegg mot kommunal veg.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

P-rom: Gang 1, vaskerom, kjellerstue, S-rom: Bod

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Vedbod, gang 1; betonggulv, kjellerstue; lakkert furugulv; ingen synlig merker på overflate i tillegg til vanlig bruksslitasje..

Årsak / Konsekvens:

Furugulv som antas montert på bjelker opp på eksisterende betonggulv; valgt løsning er skjult. Betonggulv kan være utsatt for fuktighet fra grunn ettersom det ikke var med montering av plast under betong for byggeåret og det er en såkalt "risikokonstruksjon". Dersom det ikke ligger plast og isolering under støpen vil ofte betongsålen stå fuktig. Oppførte gulv på slik betongsåle gir derfor ofte muggproblemer.

Anbefalt tiltak:

Denne våren har vært regnfattig og vinteren forsvant tidlig i år og derfor vanskelig vurdere situasjon slik den er. Viktig å følge med om gulvet har noe utvikling og om det er noen utvikling når det gjelder eventuelt fuktighet.

TG 2

Overflater - Vegger

Kjellerstue; Skyggepanel type rett, matbod; puss, panel og synlig bindingsverk, gang1; Faspanel forøvrig betong med faststøpt 75mm lettbetongplank med pussede overflate

Årsak / Konsekvens:

Utførte vegger i kjellerstue har tynn isolasjon pluss gråpapp er en såkalt "risikokonstruksjon" hvor det er vanskelig å ha kontroll hvilken tilstanden veggen er bak panel.

Anbefalt tiltak:

Denne våren har vært regnfattig og vinteren forsvant tidlig i år og derfor vanskelig vurdere situasjon slik den er. Viktig å følge med om gulv og vegger har noe utvikling og om det er noen utvikling når det gjelder eventuelt fuktighet.

TG 1

Overflater - Himling

Faspanel.

TG 3

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Hulltaking: Det ble foretatt hulltaking i bunn vegg i nærområdet til skillevegg mot vaskerom Det ble målt fuktighet i bunnsvill hvor fuktmåler med forlengende pigger; resultatet viste vått; viser til bilde. Fuktmåler viste ingen kondens i bunnsvill; viser til bilde.

Årsak / Konsekvens:

Årsak er antagelig at drenering ikke fungerer 100% i kombinasjon med vann som trekker opp fra grunn gjennom betonggulvet ettersom betonggulv mangler difusjonssperre(plast) på underside, så vanlig for byggeår at difusjonssperre ble montert. Det er ikke mulig å foreta måling under oppført tregulv uten å foreta inngrep i konstruksjon, men vil anta at det er samme situasjon som i bunnsvill utført vegg på yttervegg

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Nils Gjelstad Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Auslbygd
Opprettet: 06.06.2025 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025 Telefon: 91832880



Det ble også målt fukthet i overflate på betonggulv og bunn vegg i vaskerom som er naborom til kjellerstue.

Anbefalt tiltak:

Drenering bør sjekkes opp og eventuelt byttes før det foretass utskifting bytting skader i bunn yttervegg samt gulvkonstruksjon.

Estimert kostnad: **Kommentar til estimert kostnad:**

190 000,- Dette er et estimat og potensiell kjøper bør/må innhente anbud for eksakte kostnader.

Levetider

Etasjeskiller med trebjelkelag av heltre eller I-bjelker , utskifting av ødelagte deler 40-80 år

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Nils Gjelstad Adresse: Øvrebygge 324
3650 Tinn Auslbygd
Opprettet: 06.06.2025 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025 Telefon: 91832880



Bilder



Bilde viser fuktmåler som viser våt.



Bilde viser fuktmåler som viser ingen kondensering.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig

Krypkjeller
Bygningen har krypkjeller med god høyde under trebjelkelag og stubbegulv.
Vurdering av avvik:

- Det ble vurdert fra luke i gang 1 og derfor vanskelig sjekke eksakt det som ligger under plast på terreng/grunn..

Årsak / Konsekvens:

Det er montert plast på grunn/terreng og stedvis noe ujevnt og plast ligger løst.

Det ble registrert kalkutslag i ytterhjørner på betongvegger som indikerer fuktighet i deler av året.

Anbefalt tiltak:

Anbefaler at underlag jevnes tilnærmet horisontalt slik at plast ikke blir punktert, deretter monteres plast uten skader og opp på platen monteres 50mm markplate eller tilsvarende isolasjon for å hindre vanddamp fra grunn.

Bilder



Bilde viser kalkutslag i ytterhjørner på betongvegger samt ujevnheter under plast. Isporskåler bør fjernes på vannrør; uheldig i forbindelse med brann;avgir gass..



Bilde viser kalkutslag i ytterhjørner på betongvegger samt drager med understøttelse for å stabilisere bjelkelag i stue.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Servant på vegg med 1-greps blandebatteri med speil over servant, badekar med blandebatteri med temperaturinnstilling

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Våtromsbelegg fra byggeår.

Årsak / Konsekvens:

Høydeforskjell mellom gulv for dør og ved frontpanel på badekar er høydeforskjellen 13mm, hvor kravet er minimum 25mm, men belegget er

montert i høyde 70mm over gulv opp til dørterskel og er derfor innenfor kravet. Sluk er plassert bak frontpanel på badekar og derfor vanskelig og registrert eksakt overgang belegg/sluk, men det ser ut som belegg er montert under klemlist på sluk. Plassering av sluk hindrer inspeksjon og det er tungvint å rengjøre sluk uten å ta av frontpanel på badekar. Gulv virker å fungere derfor TG:2, men alder tilsier TG:3.

Anbefalt tiltak:

Frontpanel på badekar bør demonteres og sluk rengjøres og sjekkes. Alder på gulvbelegg indikerer renovering

TG 3

Overflater - Vegger

Baderomspanel. Baderomspanel mangler impregnering og spikerslag i bunn plate ned mot gulv. Vindu er plassert over badekar og kan være utsatt for fuktighet(vann/kondens), ikke registrert skader på vindu(men viktig å være oppmerksom på ved bruk).

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert råte bak respatex i bunn plate bak badekar. Uklart om det kan være skader i vegg bak baderomspanel.

Anbefalt tiltak:

Demontere plater på vegger og sjekk opp om det skader bak baderomspanel, Vurdere full renovering vegger sammen resterende på bad.

Estimert kostnad: Kommentar til estimert kostnad:

90 000,-

Dette er et estimat og potensiell kjøper bør/må innhente tilbud for eksakte kostnader.

TG 1

Overflater - Himling

Malte plater.

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Våtromsbelegg som banemembran

Våtromsbelegg som banemembran hvor forventet brukstid er overgått, derfor TG:3

Årsak / Konsekvens:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon(vanskelig å registrere om sluk er av plast eller metall og rengjøring. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og for rengjøring

ÅRSAK:

Sluk er av eldre type fra 1967 ca 58 år på befaringsstidspunktet. Over tid vil eldre sluker sprekke opp og ha en redusert levetid, forventet levetid på sluk er ca 50 år. Sluk og membran kan selv om levetiden er passert fungere videre, men da med en redusert gjenstående brukstid. Ved endret bruk av bad, så er det ikke sikkert at banemembran vil kunne fungere.

KONSEKVENNS:

Lekkasjer, skader som vil medføre betydelige kostnader.

Anbefalt tiltak:

Holde konstruksjonen under jevnlig kontroll og utbedringer ved behov. Bruk badet aktsomt og følge med på hvordan alt fungerer og når bad renoveres så utføres dette i henhold til dagens krav.

Estimert kostnad: Kommentar til estimert kostnad:

100 000,-

Dette er et estimat og potensiell kjøper bør/må innhente tilbud for eksakte kostnader.

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
Opprettet: 06.06.2025 3650 Tinn Ausibyggd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025 Telefon: 91832880



TG 2

Avløp og vannrør

Vannrør antas å bestå av kobber rør og avløpsrør av soilrør med tilpasninger med PVC hvor det er utført endringer.

Årsak / Konsekvens:

På grunn av alder så må det forventes at det vil kunne oppstår skader på vann og avløpsledninger

Anbefalt tiltak:

Eldre vannrør og støpejern sluk og derfor viktig følge med på eventuelt utvikling, som det må forventes utskifting over tid.

TG 2

Ventilasjon

Naturlig avtrekk i ventil i tak som antas er ført opp takhatt over tak. Til luft mangler. Fornuftig å dusje med åpen dør slik at avtrekk vil kunne fungere best mulig.

Årsak / Konsekvens:

Ved endret bruk av bad så vil være fornuftig å installere elektrisk vifte samt til ordne til luft til rommet.

Anbefalt tiltak:

Installere elektrisk vifte samt til ordne til luft til rommet.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Servant på vegg med 1-greps blandebatteri med speil over servant, badekar med blandebatteri med temperatur-innstilling, glødeovn over dør med en innstilling.

Årsak / Konsekvens:

Alder på utstyr på bad indikerer utskifting. Det bør vurderes sammen med renovering av bad.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking kan også unnlates når den bygnings sakkyndige vurderer det som unødvendig, ettersom vannrør ligger utenpå baderomsplater i 95% i bad. Eventuelt vannrør gjennom bjelkelag til kryprom så vil hullboring bryte vindtetting. Det ble ikke registrert eller målt fuktighet utenpå konstruksjonen. Bad bør også renoveres.

Levetider

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.
Normal levetid for PVC 25 – 50 år.
Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.
Normal levetid for rørdeler for kobber rør 25 – 100 år.
Normal levetid for glødde kobber rør 15 – 50 år.
Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.
Normal levetid for støpejernssluk 25 -75 år
Normal levetid for støpejern 25 – 100 år.
Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygde 324
Opprettet: 06.06.2025 3650 Tinn Ausibyggd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025 Telefon: 91832880



Bilder



Servant på vegg med speilskap over.



Badekar med blandebatteri og håndduj på vegg.

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Nils Gjelstad Adresse: Øvrebygd 324
Opprettet: 06.06.2025 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025 Telefon: 91832880



Oppsmuldring/råte i bunn badromsplater med vannrør montert utenpå plater.



Rester fra bunn badromspånal på gulv.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Ubehandlet betonggulv
Høydeforskjell mellom topp gulv foran dørterskel og topp sluk er ca 55mm, hvor dagens krav er minimum 25mm. Gulvet er noe ujevnt i overflate. Det ble målt fuktighet i overgang gulv/vegg i yttervegg som indikerer dårlig/nedsatt kvalitet på utvendig drenering, drenering på ytterside er byttet i ca.1995.

Årsak / Konsekvens:

Årsak er antagelig at drenering ikke fungerer 100% i kombinasjon med vann som trekker opp fra grunn gjennom betonggulvet ettersom betonggulv mangler difusjonssperre(plast) på underside, ikke så vanlig for byggeår at diffusjonssperre ble montert.

Anbefalt tiltak:

Vurdere om en kan leve med det eller vurdere tiltak som drenering eller betongtett, ets.

TG 2

Overflater - Vegger

Lettklinker plank på yttervegg med pussede overflate samt faspnel på trevegg.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert kalkutslag og fuktighet ca 100mm over gulv.

Anbefalt tiltak:

Vurdere om en kan leve med det eller vurdere tiltak som drenering eller betongtett, ets.

TG 1

Overflater - Himling

Faspanel.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Antar at det ikke er montert noen membran.

Årsak / Konsekvens:

Konsekvens er at det kan være fuktighet i perioder med mye regn eller i teleløsningen

Anbefalt tiltak:

Vurdere eventuelt tiltak, eller leve med situasjonen.

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Nils Gjelstad Adresse: Øvrebygd 324
Opprettet: 06.06.2025 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025 Telefon: 91832880



TG 2

Avløp og vannrør

Vannrør består av kobber rør samt en blanding av soil og PVC avløpsrør.

Årsak / Konsekvens:

Det ble ikke registrert noen vannlekkasjer under befarng.

Anbefalt tiltak:

Følge med om det kan oppstå noe.

TG 2

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i ventil i yttervegg. Til luft mangler.

Årsak / Konsekvens:

Det vil i perioder med mye bruk av vaskemaskin og eventuelt tørketrommel kunne oppstå kondens på vegg og himling.

Anbefalt tiltak:

Etablere elektrisk vifte samt til luft til rommet.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom i kjeller har skyllekar på stativ med 2-greps blandebatteri, plass til vaskemaskin og tørkerommel type Oso varmtvannsbereder fra 1994 som er tilkoblet i stikkontakt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, ettersom vannrør ligger utenpå betongvegg i 95% i bad. Eventuelt vannrør gjennom bjelkelag til kryprom så vil hullboring bryte vindtetting. Det ble ikke registrert eller målt fuktighet utenpå konstruksjonen på grunn av vannrør..

Levetider

Normal levetid for støpejernssluk 25 -75 år

Normal levetid for støpejern 25 – 100 år.

Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.

Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år.

Bilder



Bilde viser plasstskyllekar på stativ, merker etter fuktighet på vegg under skyllekar.



Bilde viser plasstskyllekar på stativ, merker etter fuktighet på vegg ved vaskemaski.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Vinylbelegg

TG 2

Overflater - Vegger
Plater med flismønster. Skade i plate på yttervegg

Årsak / Konsekvens:

Det er elastisk fuge i skjøter og innvendige hjørner og vinkellist på utvendig hjørner.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak hvis man kan leve med skade på plate på yttervegg.

TG 1

Overflater - Himling
Malte plater

TG 2

Ventilasjon
Naturlig ventilasjon i ventil, til luft mangler.

Årsak / Konsekvens:

Kan resultere i noe lukt ettersom det ikke er noe vindu å åpne i tillegg til åpen ventil..

Anbefalt tiltak:

Etablere elektrisk vifte i yttervegg samt til luft til rommet.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning
Servant på vegg med 1-greps blandebatteri, gulvtoalett.

Levetider

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år

Bilder



Servant på høyre side og toalett bak, hvor skade på vegg vises over toalett.



Bryter ved dør hvor kabbe på el ledning er avsluttet utenfor bryter.

Innvendige overflater

Beskrivelse

GARASJE; himling; sponplater, vegger: malte sponplater, gulv: ubehandlet betonggulv.

SPORTSBOD: himling: Skyggepanel type skrå, vegger: Skyggepanel type skrå+ vegg sponplater, gulv; ubehandlet betonggulv med kalkutslag(fuktighet fra grunn).

REDSKAPSBOD: Himling og vegger; synlig taksperrer og bindingsverk/kledning, gulv: terrassebord; delvis åpen og ikke målbar på grunn av høyde..

VF:

Himling/tak: Malte plater.

Vegger: Malt Vekselpanel.

Gulv: Laminatgulv.

ENTRE:

Himling/tak: Malte plater.

Vegger: Malt Vekselpanel. Gulv: Vinylbelegg.

STUE:

Himling/tak: Malte plater.

Vegger: Tapet.

Gulv: 3-stavs parkett.

GANG 2:

Himling/tak: Malte plater(noe sprekker i skjøter).

Vegger: Malt Vekselpanel.

Gulv: Lakkert tregulv.

SOVEROM 1:

Himling/tak: Malte plater.

Vegger: Malte plater/tapet på 1 vegg..

Gulv: Lakkert tregulv.

SOVEROM 2:

Himling/tak: Malte plater.

Vegger: Malte plater.

Gulv: Lakkert tregulv.

SOVEROM 3:

Himling/tak: Malte plater.

Vegger: Malte plater.

Gulv: Lakkert tregulv.

GARDEROBE/WALK IN CLOSET :

Himling/tak: Malte plater.

Vegger: Malte plater.

Gulv: Lakkert tregulv

KOTT(OVER TRAPP TIL KJELLER):

Himling/tak: Ubehandlet sponplater.

Vegger: Faspanel.

Gulv: Hyller i skråflate.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater

Normal slitasje på overflater.

TG 2

Innvendige dører

Innvendige dører er finert dørblad, dør mellom VF og entre har glass i dørblad., men kjeller er det trefyllingsdører med sponfylling.

Årsak / Konsekvens:

Skade på dørblad ned til kjeller.

Anbefalt tiltak:

Reparere dørblad eller bytte dørblad på dør til kjeller.

Levetider

Levetid for malt tre panel 8-16 år.

Levetid for lakkert tre panel 10-20år.

Levetid på innvendige dører 8-20 år.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Vinyl belegg.

Årsak / Konsekvens:

Normal slitasje.

Anbefalt tiltak:

Vurdere belegg ved utskifting av kjøkkeninnredning.

TG 2

Overflater - Vegger

Malte plater, flis mellom overskap og benk

Årsak / Konsekvens:

Svimerker på vegg mellom komfyr og avtrekkshette.

Anbefalt tiltak:

Vurdere vegger ved utskifting av kjøkkeninnredning.

TG 1

Overflater - Himling

Malte plater, Normal slitasje.

TG 1

Avløp og vannrør

Kobber vannledning og PVC avløpsrør tilkoblet soillrør. Ingen vannlekkasjer registrert under befaring.

TG 1

Avtrekk

Mekanisk avtrekk. Avtrekk over komfyr er sjekket og funnet i orden. Men strømtilførsel ved bruk av skjøteledning samme som brukes til oppvaskmaskin. Her bør det anordnes veggfast stikkontakt for både oppvaskmaskin og vifte.

TG 2

Innredning

Malt Nordia kjøkkeninnredning fra byggeår med avtrekkshette, oppvask og skyllekum med 2-greps blandebatteri, laminat benkplateplate, Siemens oppvaskmaskin. En del skader på overflater.

Årsak / Konsekvens:

Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år, på befaringsdagen er kjøkkenet ca 58 år men noen små endringer samt maling av overflater.

Det velges derfor tilstandsgrad 2 da ett kjøkken av eldre dato har mangler som er forventningsbart på ett nyere kjøkken som eksempelvis lekkasjestopper og komfyrvakt.

Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning som følge av manglende lekkasjestopper.

Økt fare for tørrkoking som følge av manglende komfyrvakt.

Kjøkkenet kan fungere med dagens avvik, men tiltak og utbedringer i tiden som kommer bør påregnes og vær derfor oppmerksom på denne risikoen at eldre kjøkken har mangler som ett nytt kjøkken ikke har.

Anbefalt tiltak:

Nytt kjøkken og nye vann og avløpsrør bør påregnes. Det kan ikke utelukkes at skjulte veggflater må forventes oppgradert.

Levetider

Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år

Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for kjøleskap med vanntilkobling 10 – 15 år.

Normal levetid for amatør med seteventil 10 – 25 år.

Normal levetid for kjøkkenamatur 10- 25 år.

Bilder



Bilde av kjøkkeninnredning hvor skjøteledning er synlig på gulv.



Overskap, høyskap og benk med flis mellom overskap og benk.

Nørstegard 7

3656 Atrå

Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Nils Gjelstad Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygde
Opprettet: 06.06.2025 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025 Telefon: 91832880



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskille mellom kjeller/kryprom og 1.etg. består av trebjelkelag. Etasjeskille mellom 1.etg. og 2.etg./loft består av trebjelkelag med ukjent hvor etasjeskille er eventuelt isolert.

Det ble registrert høydeavvik på inntil 12mm i stue hvor etasjeskille/gulv er synlig i hele spennet.

Årsak / Konsekvens:

Noe heng i bjelkelag 10-20mm er ikke unormalt på eldre bygg. Normalt vil man ikke reagere på det hvis man ikke mister en kule ned på gulvet som da vil rulle til laveste punkt.

Anbefalt tiltak:

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket

TG 2

Gulv på grunn

Betonggulv på terreng i kjeller, men i kjellerstue er det oppforet tregulv som antas montert på bjelker/tilfarer.

Det ble målt høydeavvik i kjellerstue hvor hele bredden er synlig på ca 12 mm..

Årsak / Konsekvens:

Oppføring av tregulv i kjeller regnes som såkalt "risikokonstruksjon" hvor det er vanskelig å kontrollere fuktighet og kondens fra terreng. Ved måling med pigg ble det ikke registrert fuktighet. Men gulvet er ikke "friskmeldt" ettersom man ikke kan registrere betongoverflate under gulv. Våren kom tidlig i år og det har vært tørrvær i flere måneder; derfor vanskelig vurdere fuktighet i rommet, men viser forøvrig til annet punkt i rapport.

Anbefalt tiltak:

Være oppmerksom på løsningen og følge med ved mye nedbør og i teleløsning og vurdere tiltak ut fra det som som frem kommer.

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40 - 80 år.

Normal tid for utskifting av Linoleum er 15 - 25 år.

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 - 25 år.

Normal tid for vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Nørstegard 7

3656 Atrå

Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Nils Gjelstad Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygde
Opprettet: 06.06.2025 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025 Telefon: 91832880



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Lakkert tett furutrapp mellom kjeller og 1.etg. Håndlist på vegg, men rekkverk mangler.

Høyde gangretning er 1,67m, hvor kravet er minimum 2,0m.

Lakkert tett furutrapp mellom 1.etg. og 2.etg. Håndlist på vegg begge sider.

Høyde gangretning er 2,05m, hvor kravet er minimum 2,0m.

Høyde håndlist på begge trapper er 0,95m

Årsak / Konsekvens:

Montere rekkverk på trapp til kjeller samt vurdere tiltak og eventuelt muligheter for å få bedre høyde gangretning.

Anbefalt tiltak:

Montere rekkverk på trapp til kjeller.

Levetider

Normal tid for utskifting av trapper i tre er 15-30 år.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Jøtul peisovn (ny i 2021) i stue som står på banket sort metallplate. Takstingeniør har ikke kontrollert sammenføring mellom ildsted og pipeløp samt funksjon for fyring.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Leca element pipe som er pusset og malt hvit innvendig. Feie/sotluke er plassert i i bunn pipe i kjellerstue.

Det foreligger ingen opplysninger om pipa fra feiervesen som undertegnede har fått tilgang til. Derfor er vurderingen av mer kosmetisk art.

Levetider

Normal tid for utskifting av murte skorsteiner, pusset utvendig 10-30 år.

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilder



Jøtul peisovn står på banket sort metallplate.



Feieluke hvor det er montert flis under og på siden av feieluke.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Vindu kjellerstue har åpning på; BxH= 0,49x120m er ikke godkjent rømningsvindu for rømning. Alternativ er rømning opp trapp til 1.etg, hvor det antagelig er brann allerede. Det anbefales og etablere godkjent rømningsvindu kjellerstue ved fortsatt bruk av rommet..

Dagslysflate

Noen av de mindre rommen har noe redusert lysforhold forøvrig tilfredsstillende kravet til dagslys, slik rommene blir fremstilt på befaringdagen.

Takhøyde

Takhøyde er ivarettatt i oppholdsrom, Etasjehøyden i kjellerstue er 2,09m

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Det foreligger ingen opplysninger om Radon tiltak, Ut fra fare-kart kan det vær høy aktsomhet av Radon i området. Byggteknisk forskrift fra 2010 og 2017 stiller krav til bygnings-messig prosjektering og utførelse i forhold til radonkonsentrasjon i inneluften. Årsgjennomsnittet for radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³. Det stilles kun krav til målinger utført om hele eller deler av boligen er utleid.

Årsak / Konsekvens:

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt tiltak:

Anbefaler at det blir foretatt radonmåling i bygget. Dette kan foretas i perioden fra november til mars måned.

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Nils Gjelstad Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 06.06.2025 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025 Telefon: 91832880



Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Skredfare

Eiendommen ligger i regulert område som det antas at det er foretatt en vurdering under utarbeidelse av reguleringsplan.

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område ettersom det skal være vurdert til reguleringsplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør fra kjeller og opp i etasjene er stort sett fra byggeår med noen tilkoblinger i ettertid. Stoppekran er plassert i vaskerom i kjeller. Boligen er tilkoblet kommunalt ledningsnett

Årsak / Konsekvens:

Ut i fra alder, så vil det komme naturlige utskifting på grunn endret bruk eller utgått brukstid.

Anbefalt tiltak:

Renovere ledninger ettersom behovet oppstår.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Støpejern/soil avløpsrør samt støpejern sluk så må det forventes utskifting de nærmeste årene.

Noe PVC er tilkoblet soil avløpsledninger som oppstikk til etasjeskille mellom kjeller, 1.etg. og 2.etg. Boligen er tilkoblet kommunalt ledningsnett

Årsak / Konsekvens:

Ut i fra alder så vil det komme naturlige utskifting på grunn endret bruk eller utgått brukstid.

Anbefalt tiltak:

Renovere ledninger ettersom behovet oppstår.

TG 1

Varmtvannsbereder

Oso varmtvannsbereder er plassert i vaskerom med produksjonsår 2010 og er tilkoblet i stikkontakt. I 2014 kom det krav om at varmtvannsbereder skulle tilkobles vegg boks eller vegg boks med bryter, men ikke tilbakevirkning kraft.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Luftekluser i yttervegger på soverommene og stue, samt mekanisk vifte kjøkken. Ventilert i yttervegg i primærom. Naturlig ventilasjon i bad og toalett, men til luft mangler

Årsak / Konsekvens:

I våtrom vil det være fornuftig å etablere elektrisk vifte samt til luft til rommet.

Anbefalt tiltak:

Montere elektrisk vifte i våtrom samt til luft til rommene.

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Nils Gjelstad Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 06.06.2025 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025 Telefon: 91832880



Levetider

Støpejernsrør/soli rør har teknisk levetid på 25-100 år
Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.
Normal levetid for kobberrør for fingjenger 25 – 100 år.
Normal levetid for kobber rør for rørgjenger 25 – 100 år.
Normal levetid for kuleventil 20 – 50 år.
Normal levetid for seteventil 25 – 50 år.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er åpent anlegg er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede, og derfor er ikke TG vurdert. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Store deler av det elektriske anlegget er fra byggeår i 1967, men diverse endring uten samsvarserklæringer. Samsvarserklæring for installasjon av automatisk AMS måler er datert 10.10.2017. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999. Det er skrusikringer. Samsvarserklæring foreligger ikke under befaring. Skapet er plassert i gang 1 i kjeller.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|---|------|---|
| 1 | Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert? | 1967 | |
| 2 | Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? | Ja | For byggeår. |
| 3 | Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999? | | Ingen opplysninger om det. |
| 4 | Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)? | | |
| 5 | Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? | | I perioden 1990-2000 og ny burde foretas. |
| 6 | Forekommer det ofte at sikringene løses ut? | Nei | Nei følge eier. |
| 7 | Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) | Nei | |

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 06.06.2025 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025 Telefon: 91832880



| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|---|------|-----------|
| 8 | Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer? | Ja | |

Observerte mangler

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|--|------|--|
| 9 | Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet? | Ja | Stikkontakt i kjellerstue, bryter på toalett og utvendig stikkontakt ved terrassedør er ikke forskriftsmessig. |
| 10 | Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning? | Nei | Ingen varmekabler? |
| 11 | Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette? | Ja | Åpninger rundt el kabler i Sikringskap |
| 12 | Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten. | | |

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. På generelt grunnlag anbefales det bestilt/utført El-sjekk fra uhildet el-takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for hus/hytter eldre enn 25 - 30 år. Antatt normal levetid for elanlegg 20 - 40 år. Antatt normal levetid for jordkabel 30 - 50 år. Elanlegg, sikringskap og kapasitet er prosjektert for behovet som var i 1967 og den er vidt forskjellig fra dagen krav og utstyr. Utvendig stikkontakt på utvendig side ved terrassedør er montert feil. El anlegg er dimensjonert for byggeår og ikke ut i fra dagens krav. Undertegnede vil anbefale en grundig el sjekk på anlegget.

Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 10 år.

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

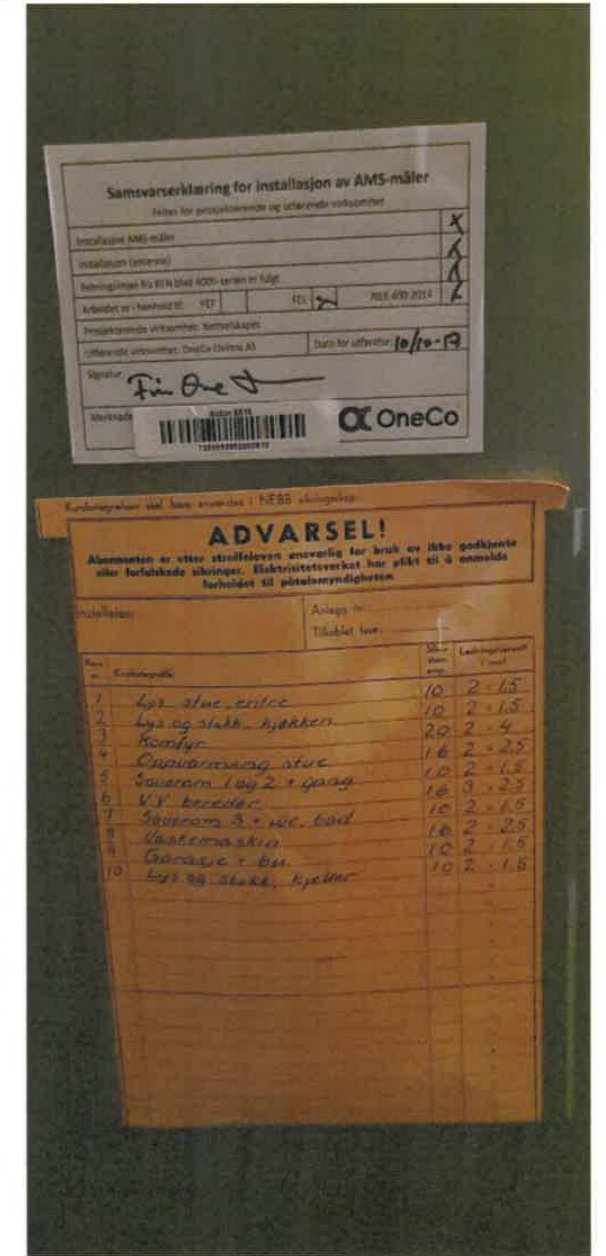
Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Nils Gjelstad Foretaksnr.: 982494729
Adresse: Øvrebygge 324
Opprettet: 06.06.2025 3650 Tinn Austbygd
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025 Telefon: 91832880



Bilder



Skrusikringer i sikringskap.



Kursforegnelse i sikringskap.

Nørstegard 7

3656 Atrá
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Nils Gjelstad
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 06.06.2025
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025
Telefon: 91832880



Stikkontakt ved terrassedør er feil montert; den drenerer ikke ut eventuelt fuktighet.



Ytterkabel på el.ledning inn i bryter er avsluttet før bryter.

Nørstegard 7

3656 Atrá
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Nils Gjelstad
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 06.06.2025
E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025
Telefon: 91832880



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Røyvarsler i følgende rom: trappoppgang til 2.etg. og gang 1 i kjeller.
Brannslukningsapparat er plassert i gang 1 i kjeller.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|---|---------------|--|
| 1 | Er det røykvarslere (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav? | Ja | |
| 2 | Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? | Ja | Brannslukningsapparat må sjekkes. |
| 3 | Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? | Nei | Ikke kjellerstue. |
| 4 | Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan. | Nei | Vinduer har åpning: BXH= 0,59x1,18m Et godkjent rømningsvindu må ha en fri høyde på minimum 0,6 meter og en fri bredde på minimum 0,5 meter, og summen av høyde og bredde må være minst 1,5 meter |
| 5 | Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig. | Ikke relevant | |

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|---|------|-----------|
| 6 | Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei? | Ja | |
| 7 | Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift. | Nei | |

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Nils Gjelstad Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbyggd
Opprettet: 06.06.2025 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025 Telefon: 91832880



| NR | Sjekkpunkt | Svar | Kommentar |
|----|--|------|-----------|
| 8 | Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ? | Nei | |

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

| Bygning(er) | Byggekostnad iht. gjeldende TEK | Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc. | Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3 | Teknisk verdi etter fradrag |
|----------------------|---------------------------------|--|--|--------------------------------|
| Enebolig med garasje | 4 196 628,- | 2 323 646,- | 380 000,- | 1 492 982,- |
| Tomt(er) | Tomteverdi inkl. opparbeidelse | | | Tomteverdi inkl. opparbeidelse |
| Tomt - Enkel - Tomt | 605 000,- | | | 605 000,- |
| Sum | 4 801 628,- | 2 323 646,- | 380 000,- | 2 097 982,- |

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Enebolig

Det er innredet kjellerstue uten at det fremvist godkjent bruksendring fra bygningsmyndigheter. Tilbygg/ redskapsbod fra bod i bakkant garasje mot utvendig terrasse er det ikke fremvist godkjenning fra bygningsmyndigheter.

Nørstegard 7

3656 Atrå
Gnr.: 90 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Nils Gjelstad Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbyggd
Opprettet: 06.06.2025 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025 Telefon: 91832880



Markedsanalyse

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et regulert område hvor bebyggelse består av boliger fra 1960-1980 tallet. Det vil komme hus for salg ved generasjonskifte. Derfor vil ikke systemet Virdi og Eiendomsverdi (sammenlignbar vurdering) gi noen opplysninger som kan benyttes. Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmennenes skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning, men takstmennenes egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt og avvik / nødvendige påkostninger er spesielt vurdert. Eiendommen har noen bygningsdeler(isolerglass) som det må forventes at det blir utskifting av de nærmeste årene. Bad og vaskerom er fra byggeår men mangler dokumentasjon og reovering av våtrom må forventes fremover. Det er solgt en eiendom nabolaget i Fossheimvegen 1 05.02.2025 for kr. 2.600.000,- . Boligen lå ut i marked en stund og ble solgt for lavere pris enn prisantydning i prospekt . Eiendommen burde være lett omsettbart for kunder som ønsker å bo i et rolig bomiljø, men samtidig ha kort veg til butikk, skole og idrettsanlegg.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger på Nørstegard boligfelt hvor avstand til barne og ungdomskole og idrettsanlegg er ca. 850m, kolonialforetning, ca 1,5km, Rjukan sentrum ca. 25km.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i eldre reguleringsplan Nørstegard som er regulert for boligbebyggelse.

Sammenlignbare objekter

| Adresse | Areal P-rom | Solgt dato | Salgssum | m2-pris | Byggeår | Soverom |
|-----------------|--------------------|------------|-------------|----------|---------|---------|
| Fossheimvegen 1 | 0 m ² | 05.02.2025 | 2 600 000,- | 0,- | 0 | 0 stk |
| Nørstegard 1 | 186 m ² | 30.07.2022 | 1 700 000,- | 9 139,- | 1977 | 4 stk |
| Nørstegard 8 | 132 m ² | 26.09.2019 | 1 650 000,- | 12 504,- | 1964 | 3 stk |
| Nørstegard 22 | 0 m ² | 17.07.2025 | 2 075 000,- | 0,- | 0 | 0 stk |

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 800 000,-

Nørstegard 7

3656 Atrå

Gnr.: 99 Bnr.: 67

Bygningsansvarlig: Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad
Foretaksnr.: 982494729
Nils Gjelstad Adresse: Øvrebygd 324
3650 Tinn Austbygd
Opprettet: 06.06.2025 E-post: nils.gjelstad@gmail.com
Utskrift: 07.08.2025 Telefon: 91832880



Signatur

Signatur

Tinn Austbygd - 07.08.2025

Sted - Dato

NILS GJELSTAD



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

Svein Tore Valsø

Kari Anne Valsø

Boligen

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nørstegard 7

3656 Atrå

4026-90/67/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1307260006 1



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Bytte til baderomsplater på badet

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt drenør rundt ytterdøren på sør og vestsida av hus

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Vest og Sørsida

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Takst tatt sommeren 2025

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. 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.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 27.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 90 Bruksnr.: 67

Adresse: Nørstegard 7, 3656 ATRÅ

Referanse: 1307260006

| | |
|--------------|--|
| Vann | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. |
| Avløp | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. |
| Vei | 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.67 Nørstegard 7. Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 129 m2.

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

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2026:

VANNAVGIFT (m/mva):

Vann etter grunnlag kr. 3204,36,-

Vann fast abonnementsandel kr. 2172,35,-

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Kloakk etter grunnlag kr. 5874,66,-

Kloakk fast abonnementsandel kr. 2944,-

FEIEAVGIFT (mva fritak):

Tilsyn pipe/ ildsted kr. 101,-

Feieavgift kr.394,-

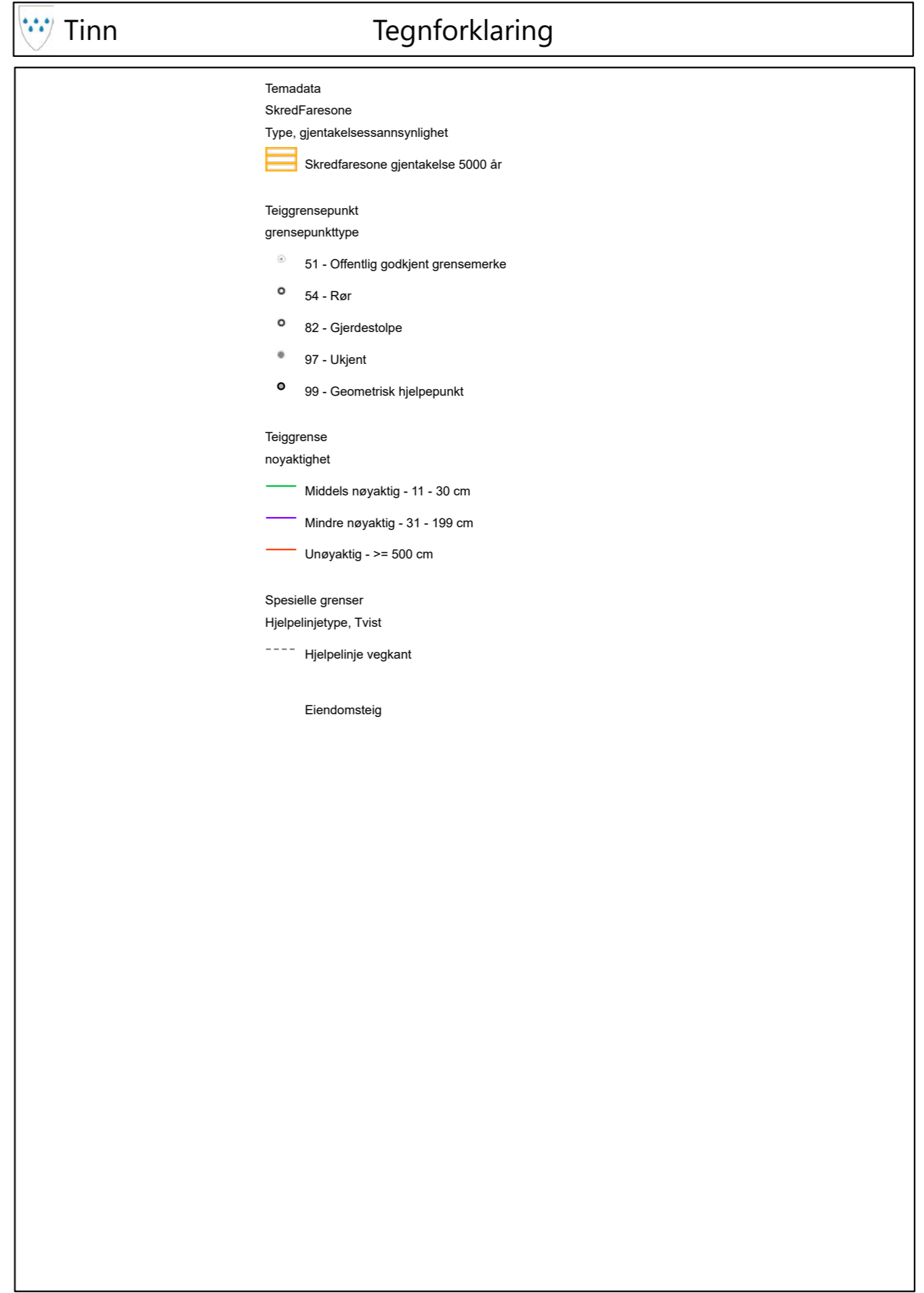
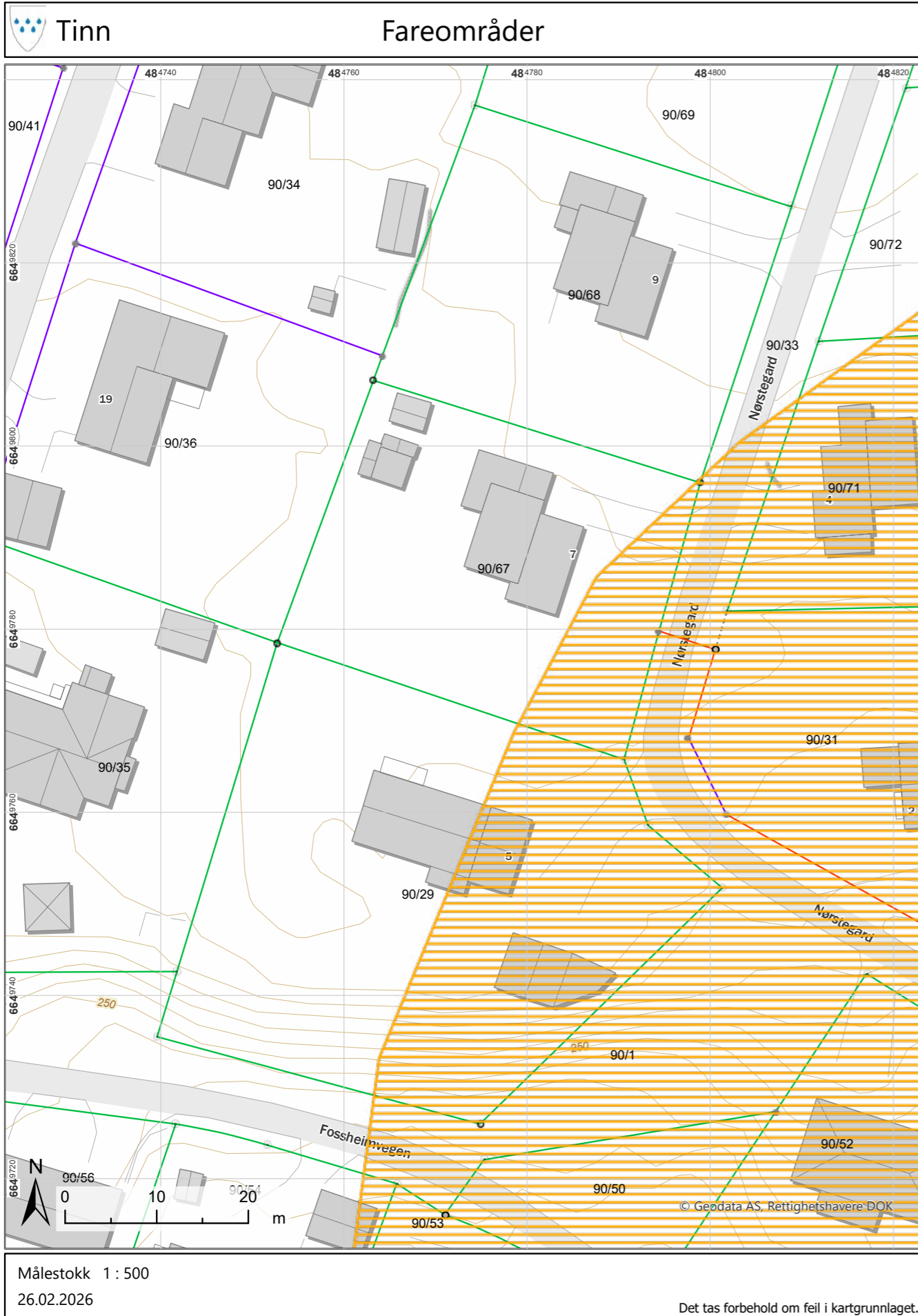
RENOVASJON (m/mva):

Full renovasjon kr. 6991,25,-

Årlige kommunale avgifter kr.21 681,62-

Hilsen Servicetorget







TINN KOMMUNE
Enhet for brann

27.02.2026

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/90/67
Adresse: Nørstegard 7, 3656 Atrå

Merknader til ordre nr: 9020144

Ingen registrerte avvik.

Siste skorsteinsfeing: 08.06.2022

Siste tilsyn: 12.10.2016

Hilsen

Torgeir Bjørtuft

Forebyggende avd. brann



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 27.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 90 **Bruksnr.:** 67

Adresse: Nørstegard 7, 3656 ATRÅ

Referanse: 1307260006

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 EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 90, Bruksnr 67 **Kommune:** 4026 Tinn

Adresse:
 Veiadresse: Nørstegard 7, gatenr 2890 **Grunnkrets:** 204 Ullern
 3656 Atrå **Valgkrets:** 4 Atrå
 Oppdatert: 01.01.2024 **Kirkesogn:** 5140306 Tinn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

| | | | | | |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| Type: | Best. grunneiendom | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn: | Nørstegard 7 | Matrikkelført: | Ja | Antall teiger: | 1 |
| Etableringsdato: | 26.11.1988 | Har festegrunn: | Nei | Seksjonert: | Nei |
| Areal: | 1 194,8 kvm | Skyld: | | | |
| Arealkilde: | Beregnet Areal | | | | |
| Arealmerknad: | | | | | |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

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 Matrikkelført: 01.01.2024 | | Mottaker | 4026/90/67 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020 | | Mottaker | 4026/90/67 | 0,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: 26.11.1988 Matrikkelført: | | Avgiver Mottaker | 4026/90/33 4026/90/67 | -1 188,9 1 188,9 |

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Nørstegard 7 | Bolig | | | | | |

Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|-----------------|--------------|---------------|-------------------|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | Rammetillatelse: | | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | Igangset.till.: | | |
| Energikilde: | | BRA annet: | Ferdigattest: | | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | Midl. brukstil.: | | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | | |
| Vannforsyning: | | | Tatt ibruk (GAB): | | |
| Bygningsnr: | 165870352 | | Antall boliger: | | |
| | | | Antall etasjer: | | |
| | | | | 1 | 1 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 1 | | | | | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|-----------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet | | | | | |

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 |
| Vannforsyning: | | | Tatt ibruk (GAB): |
| Bygningsnr: | 165870360 | | Antall boliger: |
| | | | Antall etasjer: |

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

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 |

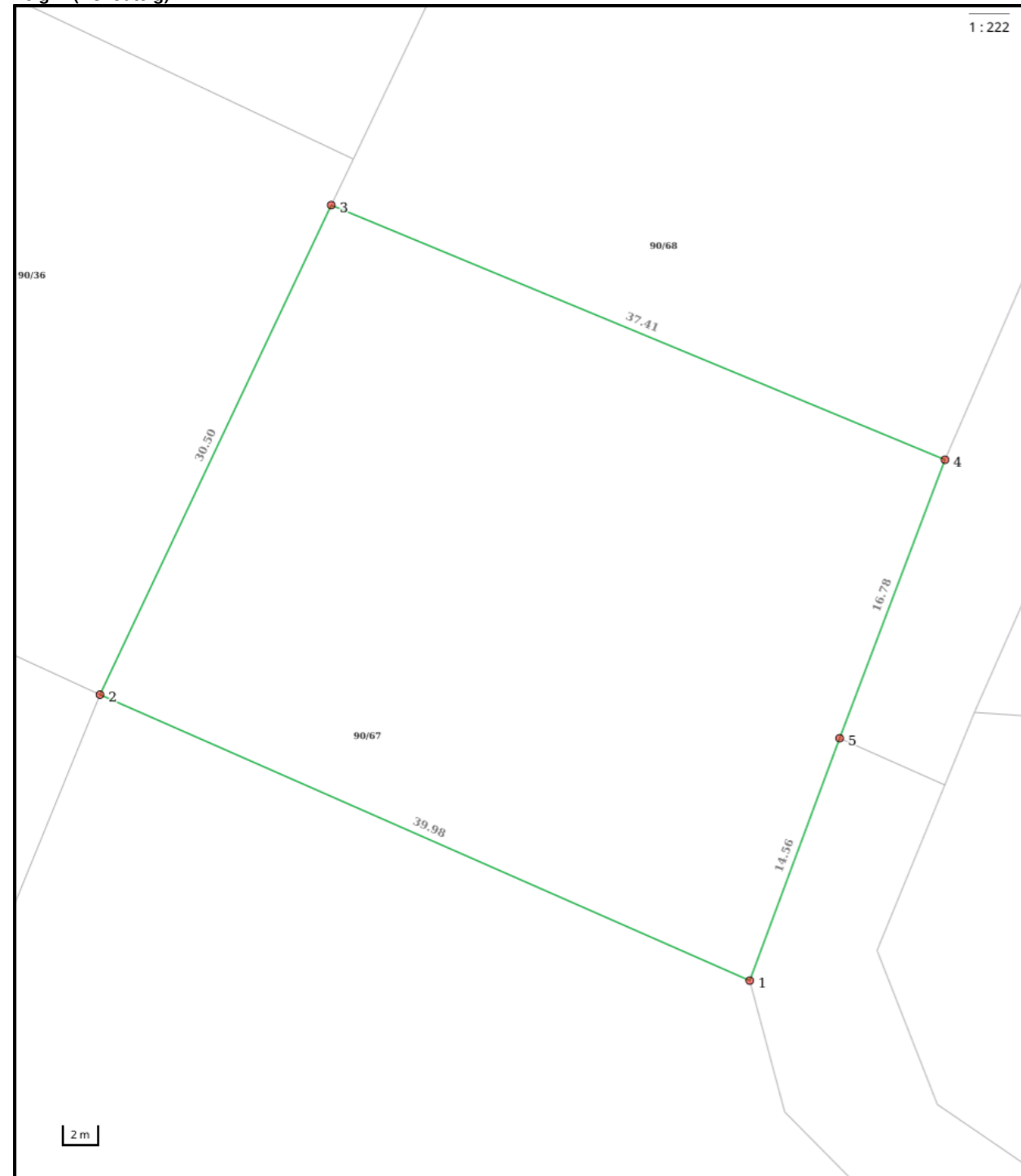
Hjelpelinjer

| | |
|--------------|--------------------------|
| --- Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| --- Veikant | Punktreste |

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 for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 194,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|--|-------------|--------|------------------|-------------|--------------------------------|
| 1 | 6 649 765,76 | 484 790,62 | 39,98m | Terrengmålt | 13 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 6 649 778,50 | 484 752,72 | 30,50m | Terrengmålt | 13 | | Jord | Nei | Rør |
| 3 | 6 649 807,15 | 484 763,19 | 37,41m | Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 13 | | Jord | Nei | Rør |
| 4 | 6 649 795,99 | 484 798,90 | 16,78m | Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 13 | | Jord | Nei | Rør |
| 5 | 6 649 779,82 | 484 794,42 | 14,56m | Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |

(¹) 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.



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. Les mer på help.no.

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

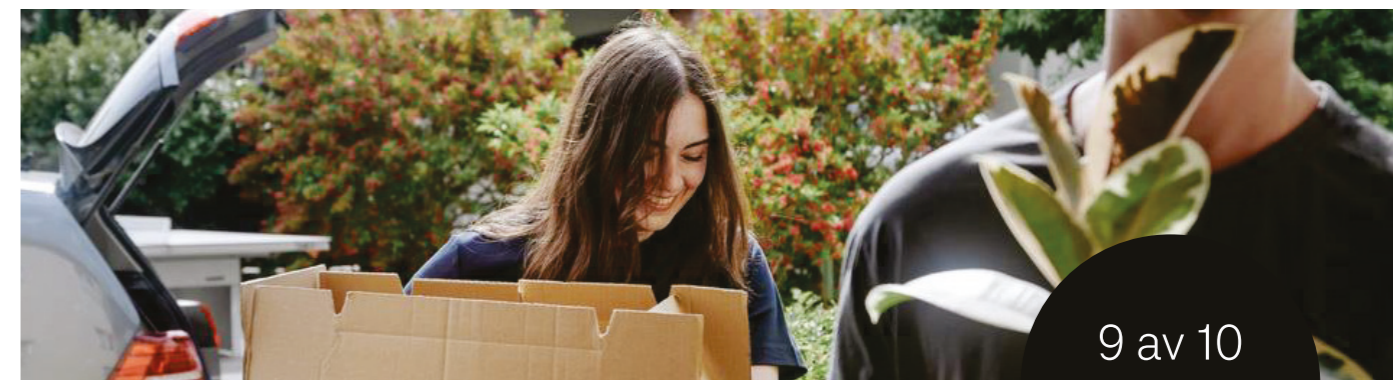
Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nørstegard 7
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