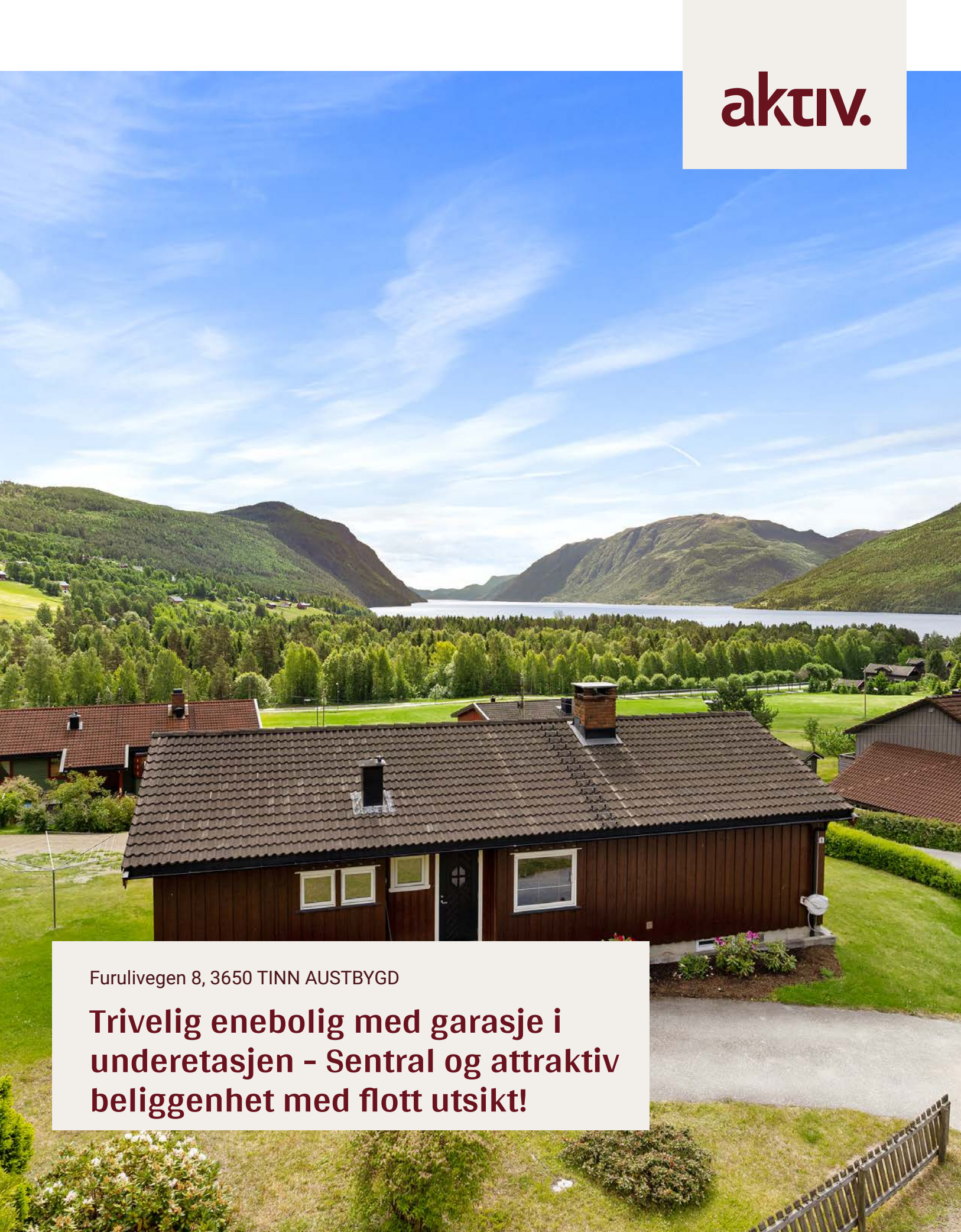




aktiv.

Furulivegen 8, 3650 TINN AUSTBYGD

**Trivelig enebolig med garasje i
underetasjen - Sentral og attraktiv
beliggenhet med flott utsikt!**



Eiendomsmegler

Sindre Tjønn

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Omkostn.: Kr 46 350,-
Total ink omk.: Kr 1 846 350,-
Selger: Johanne Tverberg dødsbo v/
Susanne Andersson, Lena Børjesson, Gina
Børjesson, Mai Britt Lien, Øystein Stegarud og Nils
Stegarud
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 156/176 kvm
Tomtstr.: 744.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 73
Oppdragsnr.: 1307250036

Trivelig enebolig med
garasje i underetasjen -
Attraktiv beliggenhet!

Furulivegen 8 er en trivelig enebolig med attraktiv beliggenhet. Med byggeår 1972 er boligen av eldre dato, men den er ifølge tilstandsrapporten godt ivaretatt. Enkelte oppgraderinger er gjort, bl.a. ble en del dører og vinduer byttet for rundt 10 år siden. Det er også installert varmepumpe og gjort noe modernisering av badet. Takstein er fra 1995. Utover dette er standarden hovedsakelig fra byggeår, så noe oppgradering må følgelig påregnes.

Boligen har en flott og sentral beliggenhet i Tinn Austbygd, med kort gåavstand ned til sentrum av bygda. Her finner man bl.a. butikk, bakeri, bank m.m. Det er også kort vei ned til Tinnsjøen og den populære stranden i Sandviken. Fra boligen har man forøvrig storslått utsikt over nærområdet og mot Tinnsjøen.

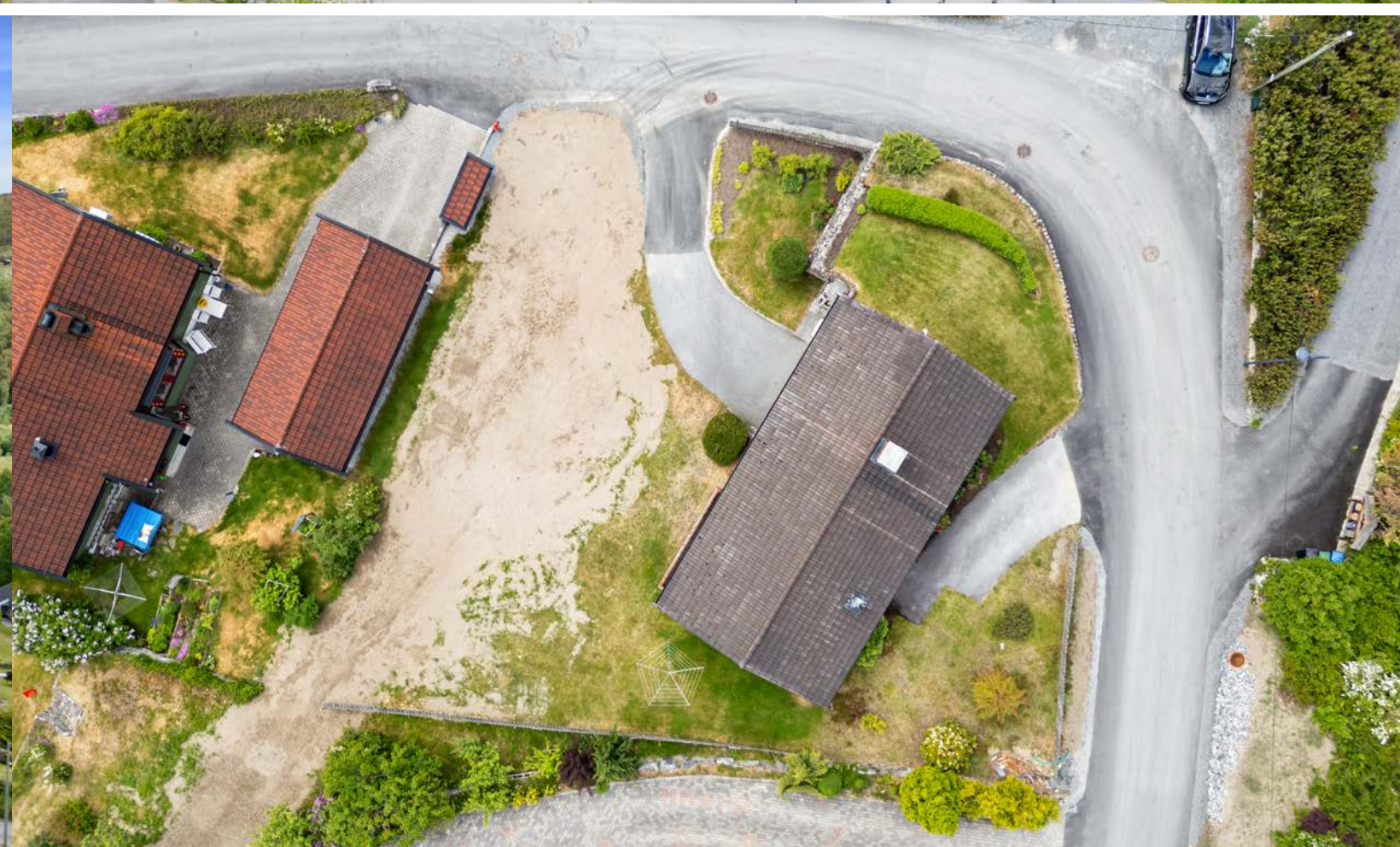
Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen20
Nabolagsprofil.....30
Tilstandsrapport.....32
Egenerklæring60
Forbrukerinformasjon84
Budskjema85







1. etasje



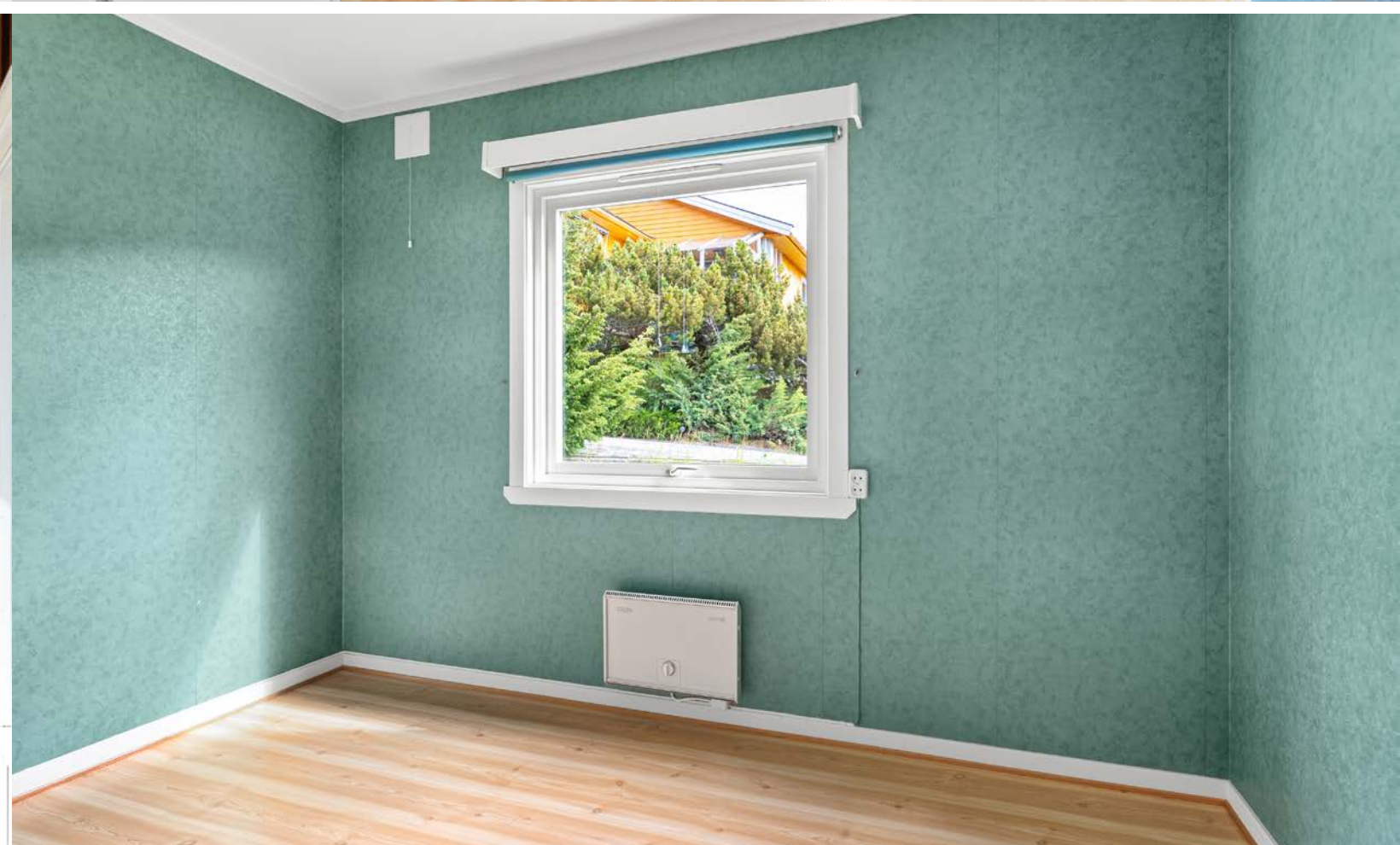
U. etasje



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











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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 156 m²
BRA - e: 20 m²
BRA totalt: 176 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller/underetasje:
BRA-i: 66 m²
BRA-e: 20 m²
1. etasje/overetasje:
BRA-i: 90 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

744.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger i skrånende terreng. Den er opparbeidet med hage på ulike nivåer, samt asfaltert innkjøring.

Beliggenhet

Boligen har en flott og sentral beliggenhet i Tinn Austbygd, med kort gåavstand ned til sentrum av bygda. Her finner man bl.a. butikk, bakeri, bank m.m. Det er også kort vei ned til Tinnsjøen og den populære stranden i Sandviken. Fra boligen har man storslått utsikt over nærområdet og mot Tinnsjøen.

Tinn Austbygd har en idyllisk beliggenhet i den nordøstre enden av Tinnsjøen ca. 3 mil fra Rjukan og ca. 8 mil fra Kongsberg.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde som hovedsakelig består av eneboliger.

Bygningssakkyndig

Takstmann Annfinn Helleberg.

Type takst

Tilstandsrapport.

Byggemåte

Boligen har ifølge tilstandsrapporten stående bordkledning med noe liggende kledning i gavl-vegger og under stue vindu. Taket er tekket med takstein. De innvendige overflatene består i hovedsak av gulver med parkett og belegg, samt vegger med i hovedsak panel, plater og tapet. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljer.

Verditakst

Kr 1 800 000

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder følgende rom: Kjeller/underetasje: Trapperom, innredet kjellerrom, vaskerom, bodrom og garasje. Overetasje: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom og 3 soverom.

Standard

Furulivegen 8 er en trivelig enebolig med attraktiv beliggenhet. Med byggeår 1972 er boligen av eldre dato, men den er ifølge tilstandsrapporten godt ivaretatt. Enkelte oppgraderinger er gjort, bl.a. ble en

del dører og vinduer byttet for rundt 10 år siden. Det er også installert varmepumpe og gjort noe modernisering av badet. Takstein er fra 1995. Utover dette er standarden hovedsakelig fra byggeår, så noe oppgradering må følgelig påregnes.

Boligen har en romslig stue som er utstyrt med både vedovn og varmepumpe. Stor vinduer sørger for godt med lys, samt en storslått utsikt. Fra stuen er det egen utgang til hage/uteområde.

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har eldre innredning med slette fronter.

Badet er utstyrt med badekar og en nyere innredning med nedfelt vask. WC befinner seg på eget toalettrom. I underetasjen er det et enkelt vaskerom.

Boligen har i alt 3 soverom som alle befinner seg i overetasjen. I forbindelse med det ene soverommet er det en fin luftebalkong.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Forstøtningsmurer
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Takkonstruksjon/Loft
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Dører

- Ytterdør til kjeller registrert med aldring og slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rom Under Terreng

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert vannskadet med råteskader på laminat gulv i innredet kjeller rom av ukjent årsak. Noen avskallinger i malte gulv og vegg flater med antydning til salt utslag konkludert med antydning til fukt forstyrrelse gjennom gulv og grunnmur.

Ventilasjon

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

Varmtvannstank

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Terrengforhold

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

Ventilasjon (vaskerom)
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Ventilasjon (bad)
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Overflater og konstruksjon (toalettrom)
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør
- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra krav om mekanisk avtrekk i NS 3600.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelabre tiltak:

Nedløp og beslag
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Vinduer
- TG2 gis på noen eldre vinduer er anslått fra byggeåret. Kjeller vinduer har støpt vannbrettløsning av ukjent utførelse. Noen antydning til slitt vindus maling til kjeller vinduer registrert.

Overflater (innvendig)
- Det er registrert noen krympinger i parkett overflater, noen mindre knirk, noe punkter med antydning til løsnet parkett overflate, det kan antydes att parkettgulvet er overflate-slipt. Det er

registrert noen høyde avvik på gulv overflater enkle steder. Andre gulv i etasjen tildekket av varierte beleg. Vegger varierte av panel, tapet og malte flater med antydning til noen nyere tapet på enkle rom.

Etasjeskille/gulv mot grunn
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt større høyde avvik i gang mot stue.

Innvendige trapper
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører
- Det er registrert noen manglende justeringer av enkle dører, noen bruker slitasje registrert.

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

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Overflater vegger og himling (vaskerom)
- Innvendige vegger registrert med noen slitte overflate med avskallinger i malte flater på tidligere malte overflater. Det kan tyde på noen antatt fukt forstyrrelser / kulde gjennomslag som gjør utslag av avskallinger på vegger. Det er ingen direkte fukt registrert på vegger befaringsdagen. Panelt himling med åpent røropplegg fra kjøkken og bad i etasje

over. Det kan antydes noe fuktmerker/ kondens rundt avløpsrør gjennom takhimlingen.

Overflater Gulv (vaskerom)
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt (vaskerom)
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Overflater og innredning (kjøkken)
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Avtrekk (kjøkken)
- Ventilator registrert med noen aldring, det er ukjent tilordnet avtrekk, det er registrert avtrekk slange innvendig i skapet med ukjent utgang.

Overflater vegger og himling (bad)
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Overflater Gulv (bad)
- Det er rørgjennomføringer gjennom gulv registrert med ikke tilfredsstillende tetninger ut fra dagens krav. Det anbefales forsiktig bruk av baderommet.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon og

detaljer.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Utover dette medfølger også hyller i kjellerbod. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Parkering
Garasje i underetasjen, samt parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Ifølge tilstandsrapporten er det fremvist dokumentasjon på radonmåling under maksimumsgrensen.

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

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.

Boligen er nylig vasket. Det gjøres oppmerksomt på at eiendommen ikke vil bli rengjort ytterligere før overtagelse, og overtas som den står ved visning.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedfyring.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 800 000

Kommunale avgifter

Kr 12 706

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Siden boligen har vannmåler så vil også kommunale avgifter variere i forhold til forbruk. Da boligen har

stått tom den siste tiden vil kommunale avgifter øke når den igjen tas i bruk.

Formuesverdi primær

Kr 316 552

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 266 209

Formuesverdi sekundær år

2023

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 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 13, bruksnummer 73 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:

4026/13/73:
07.06.1972 - Dokumentnr: 1203 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

20.11.2024 - Dokumentnr: 2266862 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Tinn Kommune
Org.nr: 864 963 552
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

21.04.1972 - Dokumentnr: 757 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4026 Gnr:13 Bnr:65

01.01.2020 - Dokumentnr: 1339931 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0826 Gnr:13 Bnr:73

01.01.2024 - Dokumentnr: 560668 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3818 Gnr:13 Bnr:73

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen datert 21.03.1973 (vedlagt). Det foreligger ikke dokumentasjon på at feil og gjenstående arbeider som det vises til i brukstillatelsen er rettet.

Byggetegning følger også vedlagt. Det er innredet et rom i kjelleren som på byggetegning fremgår som "Matbu". Det foreligger ikke dokumentasjon på at innredning av dette rommet er omsøkt/godkjent.

Kjøper overtar det overnevnte som det er, samt risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Eiendommen har vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Ifølge reguleringsplan for Austbygde sentrum (Plan ID 6101) ligger eiendommen i et område regulert til boligbebyggelse (se forøvrig bestemmelser og reguleringskart vedlagt prospekt).

Se også Arealdelen til Kommuneplanen (tilgjengelig hos Tinn Kommune og megler).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger
45 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

46 350 (Omkostninger totalt)
62 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
65 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 846 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 862 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 865 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 46 350

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke salgsforberedelser kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 2250,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Tinn,
Sam Eydes gate 89
3660 Rjukan
Tlf: 476 52 500

Salgsoppgavedato

13.06.2025

Nabolagsprofil

Furulivegen 8

Offentlig transport

 Austbygge

Linje 209

5 min



0.4 km

Skoler

Atrå barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)

175 elever, 11 klasser

7 min



6.6 km

Tinn Montessoriskole (1-10 kl.)

53 elever, 6 klasser

9 min



6.7 km

Rjukan videregående skole

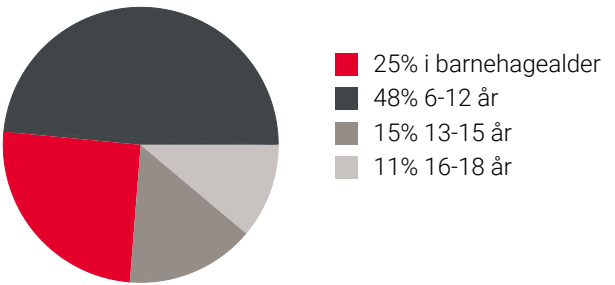
215 elever, 15 klasser

31 min



31.6 km

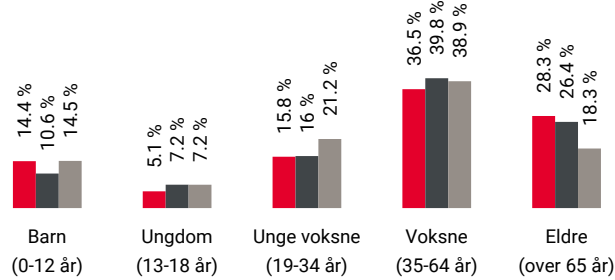
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Austbygge	583	324
Kommune: Tinn	5 512	3 671
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furuheim barnehage (1-5 år)

31 barn

8 min



0.7 km

Vesletun barnehage (1-5 år)

25 barn

7 min



6.8 km

Dagligvare

Kiwi Austbygd

4 min



Sport

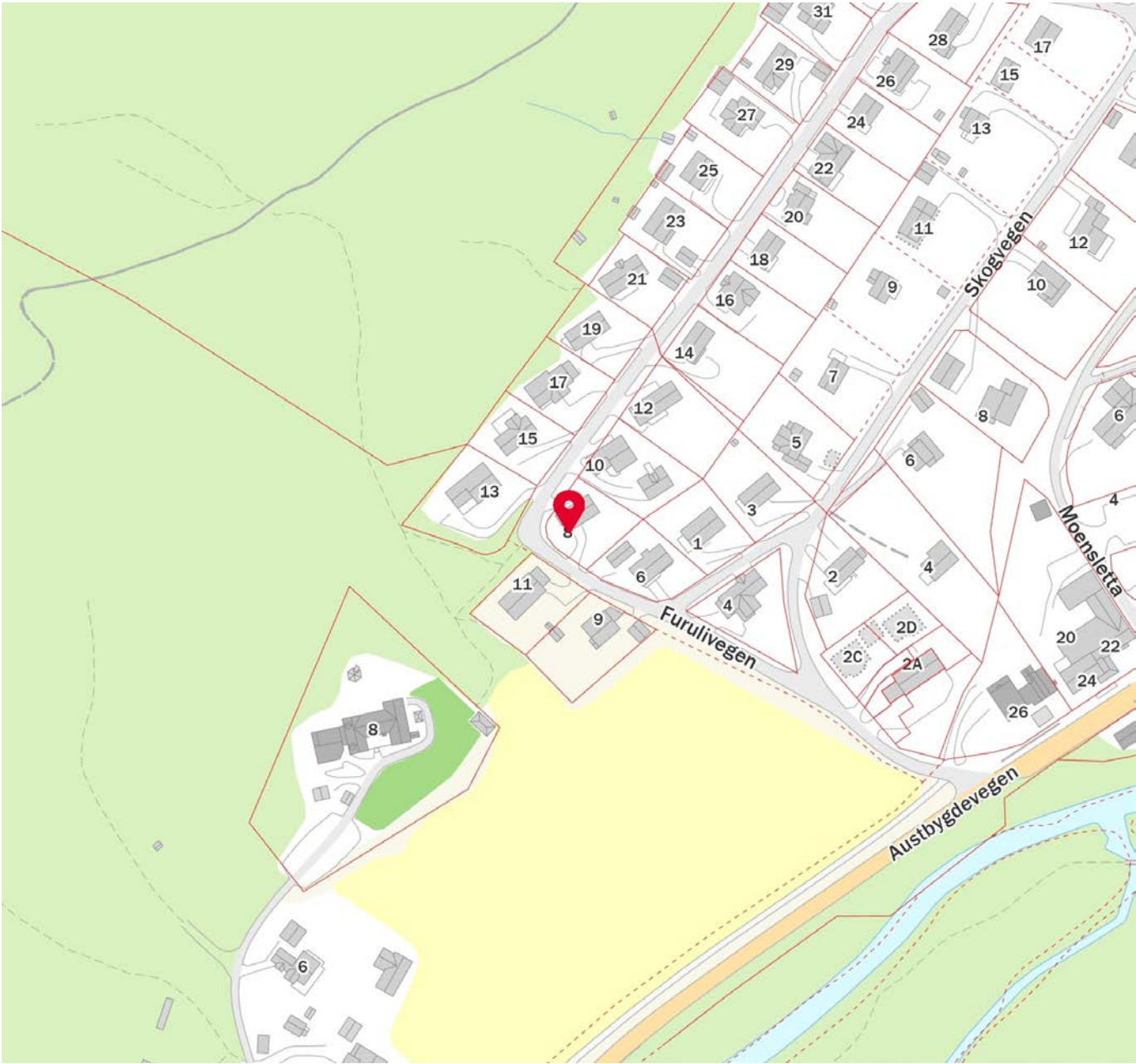
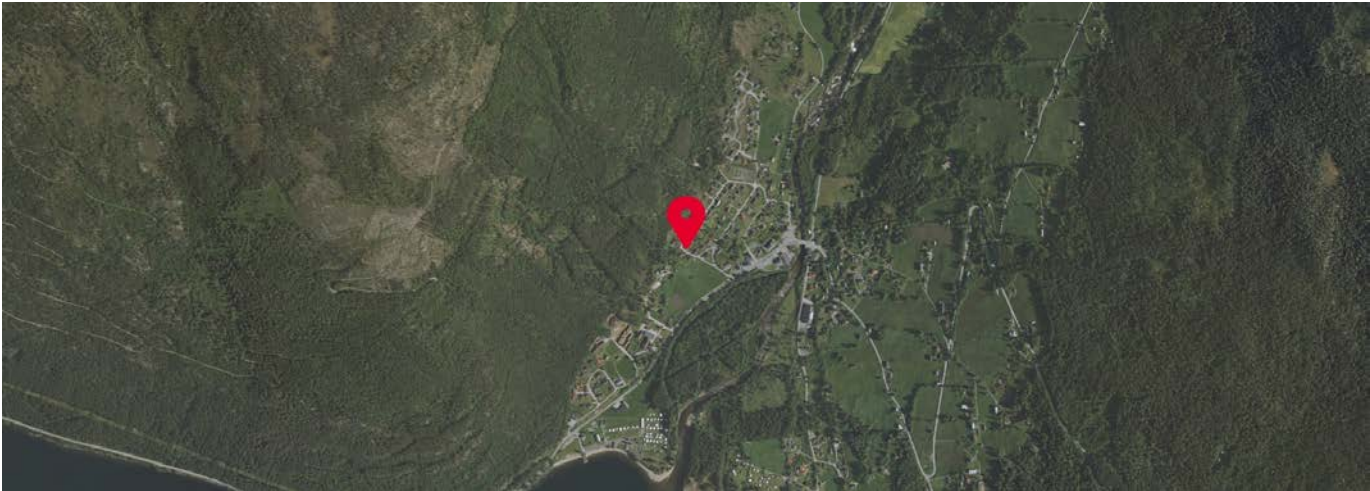
 Røyskattlia

Ballspill

4 min



0.3 km



Tilstandsrapport

Enebolig
Furulivegen 8, 3650 TINN AUSTBYGD
TINN kommune
gnr. 13, bnr. 73

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 14.03.2025 Rapportdato: 23.04.2025 Oppdragsnr.: 18697-1153 Referansenummer: TI1196
Autorisert foretak: Takstmann Annfinn Helleberg Sertifisert Takstingeniør: Annfinn Helleberg Vår ref:



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



Norsk takst

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



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

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

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

Takstingeniør Annfinn Helleberg

Rapportansvarlig

Annfinn Helleberg
Uavhengig Takstingeniør
post@takstmannah.no
950 81 510



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er oppført i år 1972 etter da tidens byggeskikk konkludert godt ivaretatt. Det er registrert noen punkter i rapporten som tilsier behov for oppgraderinger. Elektrisk anlegg og røropplegg er ikke sjekket da dette innbefatter annen faggruppe. Det er konkludert med større avvik fra dagens TEK17 til isolasjoner og bærende konstruksjoner som hensyntatt i rapporten. Det er foretatt noen mindre oppgraderinger med skifting av noen vinduer, og dører, noen antatt nyere belegg på enkle rom gjennom tid. Utvendig er noen nyere taktekking av takstein og utvendig behandlinger. Testobjektet er registrert som en kurant boenhet. Viser til punkter spesifisert i rapporten. Uteareal er tilordnet med beplantninger, det er nyere planert deler av tomtarealet.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekktet med sort takstein, det er opplyst ved befaring att taksteinen er ny rundt år 1995. Takrenner og nedløp av nyere årgang av sorte blikk, takfot-beslag montert til takrenne. Det er ingen montert snøfangere på taket, det er montert stige-trinn til pipe. Tak-nedløp montert til drens slange i grunn for bortledning av vann som ansees som en tilfredsstillende løsning. Det er stående bordkledning av tømmermanns-kledning, noen liggende kledning gavel-vegger og under stue vindu. Alle utvendige overflater nyere behandlet. Plass-bygget takkonstruksjon med undertak. det er nyere tilleggs-isolert loft med sprøytet isolasjon av ukjent årgang. Vinduer av 2-lags-glass. Det er registrert nyere vinduer fra år 2014 i hovedetasjen. Andre vinduer i kjeller av type koblet vinduer anslått fra byggeåret 1972. Nyere malt panelt ytterdør med glass. nyere terrasse dører med glass og brystnings høyde. Hoved ytterdør og terrasse dører er fra år 2015-2019. Nyere dører er konkludert TG1.

TG2 gis pga ytterdør til kjeller registrert med aldring og slitte overflater. Det er luften balkong frithengende ut fra soverom med spile gulv, rekkverk av luggende bord. Utvendige overflater registrert nyere behandlet. Det er noen punkter med registrert slitasje i blikk beslag til pipe og luftehett på taket. Det må forventes noen normale avvik etter 53 år. Viser til andre punkter spesifisert i rapporten. Boenheten fremstår som godt ivaretatt etter alder og betrakte. Boligen er oppført etter da tiden byggekrav til konstruksjoner og isolasjoner som har ett stort avvik fra dagen byggekrav TEK17. Det er garasje tilknyttet boligen oppført mur/ betong med betonggulv, takhimling tildekket med gipsplater. Det er montert leddet kjøre-port til garasjen, det er innvendige registrert noen ikke pusset mur, noen antydning, sprekker i skillevegg mot bolig og antydning til vannmerker på grunnmur mot yttervegg av ukjent årsak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver tildekket av parkettgulv i stue og gang, andre rom med noen varierte belegg. Vegger av panel, slette malte plater og tapet. Himlinger av malte tak-ess og slette malte flater. Etasje-skille av tre bjelker med isolasjon etter da tidens byggekrav i år 1972, det antas sponplater gulv under belegg, parkett er av ukjent tykkelse. Etasje-skille danner himling til under etasjen. Noen mindre

avvik på høyde forskjell gjennom hele rommet registrert. Fremvist dokumentasjon på radonmålingen ligger under maksimumsgrensen på 200 Bq /m3. Førsteetasje mindre enn 20 Bq / m3 Kjeller 70 Bq / m3 Pipen er registrert av mursteins pipe. Det er montert ny vedfyring i stue med forblendet brannmur og pipe med teglstein. Det foreligger ingen opplysninger om pipen. Tilstanden på pipen må tas i betraktning av at pipen er av noe eldre årgang. Det anbefales kontroll av branntilsynet for sjekk av pipeløp. Utvendig pipe over tak av murstein. Det er ingen registrert fukt i vegg ved hulltaking på innredet kjeller rom. Lakkert furu lakkert tretrapp til kjeller med åpne trinn, rekkverk av spile-rekkverk. Plass bygget malt tretrapp til loft. Hoved etasjen med lakkerte finer dører, det er glassdør mellom ganger. Kjeller rom med malte fyllingsdør. Garderobe skaper plass bygget malte skaper med tilfredsstillende skapplass på soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom Vaskerommet er innredet i kjeller. Vegger av betong vegger tidligere malte overflater. Gulv overflaten er registrert med dels rett overflate, Sluk montert til betong støpt gulv med Epoxy behandlet overflate. Det er vegg montert stål utslagsvask av nyere årgang, tilordnet opplegg for vaskemaskin med avløp på vegg. Det er vegg montert luften luke. Hulltaking ikke foretatt da konstruksjon og oppbyggelse av vaskerommet tilsier ikke fysisk mulig, vaskerommet har avvik fra dagen krav til oppbyggelse.

Bad

Baderom i hoved etasjen er innredet etter byggeforskriften i perioden før år 1997 ut fra dette gitt TG 2 da det ikke er noen dokumentasjon på oppbyggelse av badet. Vegger tildekket av plater med tapet, takhimling av malte takplater. Det er montert vegg dusj over badekar, malte foringer med lister. Det er registrert avvik på fall retninger til sluk men kan tilfredsstillende Pre-akseptabel fall retninger til sluk. Sluk er inspisert den står delvis plassert under badekaret. Baderommet er dels nyere modernisert, årstall for utførte tiltak med noen fornyelser er ikke opplyst da nåværende eier ikke ikke bor i huset pga alderdom. oppvarming av rommet med veggmontert ovn. Slette plater på vegger tildekket med malt tapet (våtromstapet). Det er registrert påmontert list overgang belegg og veggtapet. Det er målt ca 10mm fallretning på gulv mot sluk, høydeforskjellen på gulv tilsier avvik på fallretninger til sluk ut fra dagens krav. Det antas montert nyere plast sluk etter år 1972, det er registrert klemring over belegg i dusjsjonen/ badekar. Det er registrert nyere montert vegghengt innredning med nedfelt vask, det er 2 stk skuffer til innredningen, overflate behandlet av høyglans behandling. Montert takventil og lufteluke i vegg (naturlig utlufing) over dusjsjonen. Ved hulltaking er det ingen utslag av fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det antas plassbygget malt kjøkkeninnredning med slette malte

fronter /dører med tilfredsstillende skapplass. Nyer montert benkeplate med utslagsvask og vaskekum av solid sålbenk. Det er frittstående komfyr og plass til kjøleskap. Ventilator montert til skap over komfyr, avtrekk fra ventilator av ukjent tilordning .

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet er innredet med belegg på gulv, vegger av slette malte overflater, takhimling av malt tak-ess plater. Rommet er utført med noen oppgradert belegg og maling av ukjent årstall. Det er montert gulvstående toalett og vegghengt vask. Oppvarming av fegghengt ovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobberrør, det er registrert noe suppleringer av innvendige vannrør. Det er anslått at innvendige vannrør i kobber har en levetid mellom 25 og 100 år og at vannrør inn til boenheten er anslått med brukstiden på 53 år og noen supplerte nyere rør av ukjent årgang. Det er ikke konkludert direkte kvalitet på vannrør da dette innbefatter annen faggruppe. Det er registrert avløpsrør av nyere plast /pvc rør i kjeller, nyere sluk av plass montert i vaskerom.. Det er opplyst nyere avløp montert inn til kjeller med suppleringer inne i kjeller. Det foreligger ingen opplysninger om når rørr nettet med utskiftninger er utført på andre deler av rørr nettet. Det er registrert montert lufteluker i vegger. Det er konkludert tilfredsstillende ventilering forhold til byggets oppførings tidspunkt. Ut fra dagens krav til mekanisk ventilering av bolig tilfredsstiller ikke eksisterende ventilasjon løsning. Varmtvann stanken er montert i vaskerom kjeller, vvs tanken er fra år 1972 alder 53 år. TG2 gis pga alder over 20 år som tilsier den er oversteget levetiden på vvs tanker. Det er sikringssskap med eldre skru-sikringer. Det foreligger ingen opplysninger om el anlegget. Det er registrert montert røykvarslere og brannslukning apparat i bygningen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Anser byggegrunn som kjent byggegrunn av stein, jord og grusmasser. Grunnmur med fyllmasse rundt er fra år 1972 etter da tidens kunnskap. Det er ingen registrert tilordnet drenerings-papp synlig over bakke, det antas selv drenerte masser i grunn. Grunnmur av støpt betongmur, skillevegg til garasje av murte blokker med puss. Det antas fundamenterte såler under grunnmur. Det er oppført forstøtningsmur mot skånet terreng på del av tomten. Det er ingen registrert rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommuneplan/NVE kart. Det er skrånet deler av terrenget del av tomten som kan danne noe tilsig av vann inn på tomtarealet, det er ingen opplysninger som tilsier att dette er noen problem. Terrenget ved hoved inngangen noen punkter kan antydes noe flatt, andre steder er terreng med svak helling. Det er opplyst ved befaring att der er nyere vann og avløpsrør inn til kjeller fra off. system, det er opplyst skiftet rundt år 2013-15

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	176 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m²
Totalpris	1 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

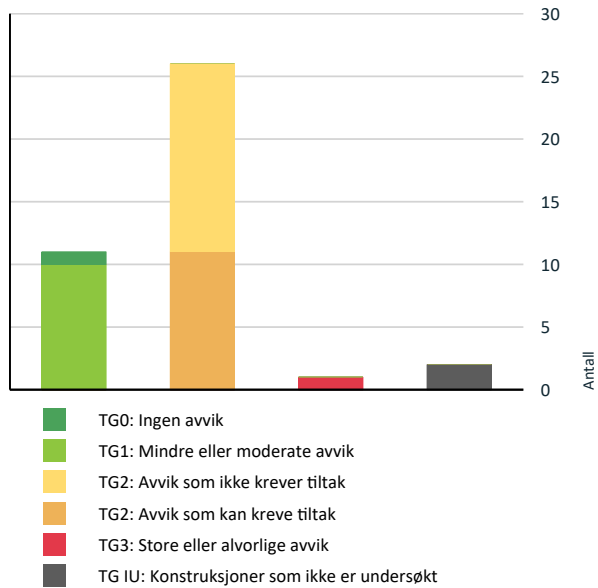
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

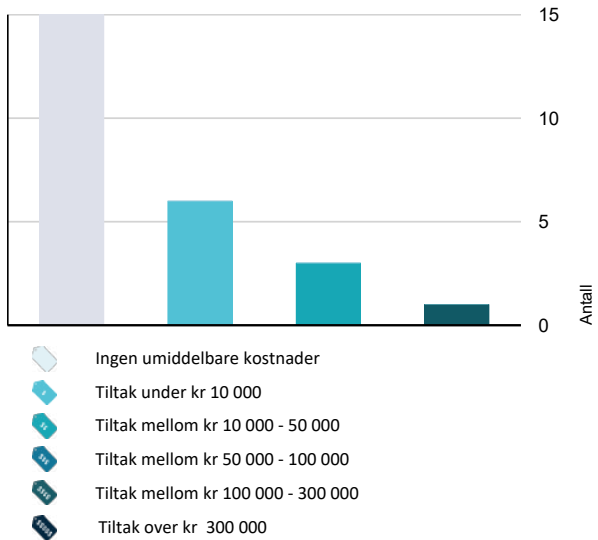
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er liten eller ingen gitte opplysninger om eiendommen for utarbeidelse av denne rapport da eier av boligen ikke bor i huset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje/ kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Våtrom > Underetasje/ kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje/ kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje/ kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOIG



Byggeår
1972

Anvendelse
Innredet enebolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sort takstein, det er opplyst ved befaring att taksteinen er ny rundt år 1995.

Årstall: 1995 **Kilde:** Rekvirent



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av nyere årgang av sorte blikk, takfot-beslag montert til takrenne. Det er ingen montert snøfangere på taket, det er montert stige-trinn til pipe. Tak-nedløp montert til dreng slange i grunn for bortledning av vann som ansees som en tilfredsstillende løsning.

Årstall: 1995 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er tilordnet adkomst for feier i form av stige-trinn, det er ingen plattform montert ved pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG2 gis pga manglende plattform for feier ved pipe, og manglende sikring av snøfangere. Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Det er stående bordkledning av tømmermanns-kledning, noen liggende kledning gavel-vegger og under stue vindu. Alle utvendige overflater nyere behandlet.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plass-bygget takkonstruksjon med undertak. det er nyere tilleggs-isolert loft med sprøytet isolasjon av ukjent årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert misfarge på tak-tro og takbjelke ved avluftnings kasse inne på loft, årsak antydes til kondensering rundt luftekanaler. Det må forventes noen kondens merker enkle steder på takbord. Misfarget punkt er ikke sjekket da loftet er isolert med sprøytet isolering liggende løst på eks gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Vinduer

Vinduer av 2-lags-glass. Det er registrert nyere montert vinduer fra år 2014 i hovedetasjen. Andre vinduer anslått fra byggeåret 1972 av type koblet glass vinduer i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 gis på noen eldre vinduer er anslått fra byggeåret. Kjeller vinduer har støpt vannbrett-løsning av ukjent utførelse. Noen antydning til slitt vindus maling til kjeller vinduer registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskiftninger av eldre vinduer i kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Nyere malt panelt ytterdør med glass. nyere terrasse dører med glass og brystnings høyde. Hoved ytterdør og terrasse dører er fra år 2015-2019. Nyere dører er konkludert TG1.

TG2 gis pga ytterdør til kjeller registrert med aldring og slitte overflater.

Årstall: 2015 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

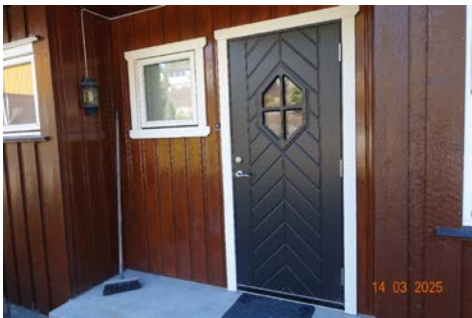
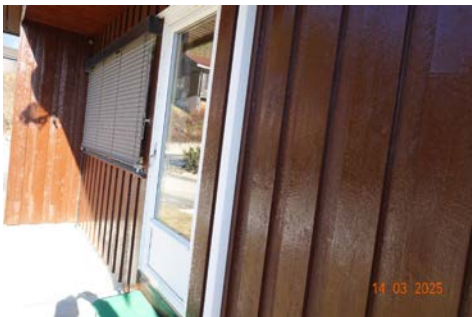
Ytterdør til kjeller registrert med aldring og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes noen kostnader på oppgraderinger av hoveddør til kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er lufte balkong fritthengende ut fra soverom med spile gulv, rekkverk av luggende bord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

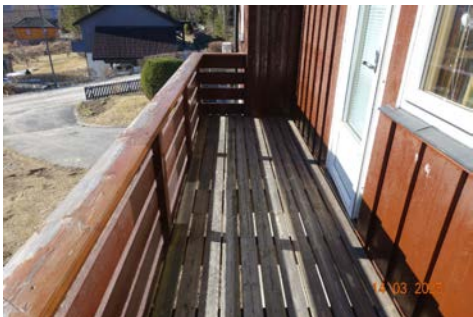
Rekkverk høyden er registrert lav i forhold til krav på bygge tidspunktet. Målt høyde er 78 cm da tidens krav var 80 cm. Det er registrert dels store åpninger mellom spile gulvet, noe antydning til slitt toppbord til balkongen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendige overflater registrert nyere behandlet. Det er noen punkter med registrert slitasje i blikk beslag til pipe og luftehett på taket. Det må forventes noen normale avvik etter 53 år. Viser til andre punkter spesifisert i rapporten. Boenheten fremstår som godt ivaretatt etter alder og betrakte. Boligen er oppført etter da tiden byggekrav til konstruksjoner og isolasjoner som har ett stort avvik fra dagen byggekrav TEK17. Det er garasje tilknyttet boligen oppført mur/ betong med betonggulv, takhimling tildekket med gipsplater. Det er montert leddet kjøle-port til garasjen, det er innvendige registrert noen ikke pusset mur, noen antydning, sprekker i skillevegg mot bolig og antydning til vannmerker på grunnmur mot yttervegg av ukjent årsak.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulver tildekket av parkettgulv i stue og gang, andre rom med noen varierte belegg. Vegger av panel, slette malte plater og tapet. Himlinger av malte tak-ess og slette malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen krympinger i parkett overflater, noen mindre knirk, noe punkter med antydning til løsnet parkett overflate, det kan antydes att parkettgulvet er overflate-slipt. Det er registrert noen høyde avvik på gulv overflater enkle steder. Andre gulv i etasjen tildekket av varierte belegg. Vegger varierte av panel, tapet og malte flater med antydning til noen nyere tapet på enkle rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater fremstår som godt ivaretatt etter alder og betrakte, det kan antydes noen aldrende overflater enkle steder, noen antydning til svikt/ fjæring i gulv overflate enkle steder i stue.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje-skille av tre bjelker med isolasjon etter da tidens byggekrav i år 1972, det antas sponplater gulv under belegg, parkett er av ukjent tykkelse. Etasje-skille danner himling til under etasjen. Noen mindre avvik på høyde forskjell gjennom hele rommet registrert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt større høyde avvik i gang mot stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Fremvist dokumentasjon på radonmålingen ligger under maksimumsgrensen på 200 Bq /m3. Førsteetasje mindre enn 20 Bq / m3 Kjeller 70 Bq / m3

TG 1 Pipe og ildsted

Pipen er registrert av mursteins pipe. Det er montert ny vedfyring i stue med forblendet brannmur og pipe med teglstein. Det foreligger ingen opplysninger om pipen. Tilstanden på pipen må tas i betraktning av at pipen er av noe eldre årgang. Det anbefales kontroll av branntilsynet for sjekk av pipeløp. Utvendig pipe over tak av murstein.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ingen registrert fukt i vegg ved hulltaking på innredet kjeller rom.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert vannskadet med råteskader på laminat gulv i innredet kjeller rom av ukjent årsak. Noen avskallinger i malte gulv og vegg flater med antydning til salt utslag konkludert med antydning til fukt forstyrrelse gjennom gulv og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 2 Innvendige trapper

Lakkert furu lakkert tretrapp til kjeller med åpne trinn, rekkverk av spile-rekkverk. Plass bygget malt tretrapp til loft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er registrert avvik fra dagen TEK17 krav som tilsier til åpning i rekkverk og åpning mellom trinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til loft



Trapp til kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Hoved etasjen med lakkerte finer dører, det er glassdør mellom ganger. Kjeller rom med malte fyllingsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen manglende justeringer av enkle dører, noen bruker slitasje registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG2 er gitt pga brukerslitasje ansees som normalt etter tidsbruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobe skaper plass bygget malte skaper med tilfredsstillende skapplass på soverom.

VÅTROM

UNDERETASJE/ KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er innredet i kjeller.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE/ KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger av betong vegger tidligere malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige vegger registrert med noen slitte overflate med avskallinger i malte flater på tidligere malte overflater. Det kan tyde på noen antatt fukt forstyrrelser / kulde gjennomslag som gjør utslag av avskallinger på vegger. Det er ingen direkte fukt registrert på vegger befaringsdagen. Panelt himling med åpent røropplegg fra kjøkken og bad i etasje over. Det kan antydes noe fuktmerker/ kondens rundt avløpsrør gjennom takhimlingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke isolerte grunnmur av betong kan være i faresone for fukt forstyrrelser ved kulde gjennomslag. Det anbefales utvendig isolering av vegger ved evt utvendige tiltak med drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE/ KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv overflaten er registrert med dels rett overflate,

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Vaskerommet er tilordnet etter da tiden byggeskikk / krav i år 1972 som har ett stort avvik fra dagens krav til våtrom. Det er registrert rørgjennomføringer og sluk i gulv som ikke er sikret med mansjetter og tettet løsninger som dagens krav tilsier. Det er konkludert med att vaskerommet tilfredsstiller til da tiden byggekrav med Pre akseptabel løsning fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrommet vil fungerer med dette avviket med forsiktig bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE/ KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk montert til betong støpt gulv med Epoxy behandlet overflate.

Årstall: 2013 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er opplyst ny montert nytt plast sluk i gulv ved fornying av vann og avløp til bygningen i år 2013-15.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vaskerom fra byggeåret har ett større avvik med tetning og sikring rundt rør gjennomføringer fra dagens TEK17 krav som legges til grunn for vurdering av registrert avvik på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det er ukjent opparbeidelse til grunnforholdet med tilordnet tette sjikt under støpt betonggulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE/ KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er vegg montert stål utslagsvask av nyere årgang, tilordnet opplegg for vaskemaskin med avløp på vegg.

UNDERETASJE/ KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er vegg montert lufte luke.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon som vil ha ett avvik fra dagens krav til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte anbefales monteres for å lukke avviket for ventilering av rommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE/ KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da konstruksjon og oppbyggelse av vaskerommet tilsier ikke fysisk mulig, vaskerommet har avvik fra dagen krav til oppbyggelse.

ETASJE > BAD

Generell

Baderom i hoved etasjen er innredet etter byggeforskriften i perioden før år 1997 ut fra dette gitt TG 2 da det ikke er noen dokumentasjon på oppbyggelse av badet. Vegger tildekket av plater med tapet, takhimling av malte takplater. Det er montert vegg dusj over badekar, malte foringer med lister. Det er registrert avvik på fall retninger til sluk men kan tilfredsstillende Pre-akseptabel fall retninger til sluk. Sluk er inspisert den står delvis plassert under badekaret. Baderommet er dels nyere modernisert, årstall for utførte tiltak med noen fornyelser er ikke opplyst da nåværende eier ikke ikke bor i huset pga alderdom. oppvarming av rommet med veggmontert ovn.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Slette plater på vegger tildekket med malt tapet (våtromstapet). Det er registrert påmontert list overgang belegg og veggtapet.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er vinduer montert over badekar med dusj som tilsier våt-sone,

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Baderommet har fungert ut fra nåværende eier med bruken av baderommet fra år 1972, det er registrert noen oppgraderinger av ukjent årgang. Ved eierskifte og hardere bruk av rommet vil nok dagen baderom fungere bedre med montering av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 10mm fallretning på gulv mot sluk, høydeforskjellen på gulv tilsier avvik på fallretninger til sluk ut fra dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er rørgjennomføringer gjennom gulv registrert med ikke tilfredsstillende tetninger ut fra dagens krav. Det anbefales forsiktig bruk av baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tett dusjkabinett anbefales og montere for avrenning fra dusj-sonen, dette for å avlaste belastning med vann på gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det antas montert nyere plast sluk etter år 1972, det er registrert klemring over belegg i dusjsonen/ badekar.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Badekar er stående over sluk, dette forhindrer og vurdert noe vanskeligere å renholde

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderommet utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er registrert nyere montert vegghengt innredning med nedfelt vask, det er 2 stk skuffer til innredningen, overflate behandlet av høyglans behandling.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Montert takventil og lufteluke i vegg (naturlig utlufting) over dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er registrert veggmontert lufterventil og lufteluke i tak. Det antas dugg problemer til tider i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved hulltaking er det ingen utslag av fukt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Det antas plassbygget malt kjøkkeninnredning med slette malte fronter /dører med tilfredsstillende skaplass. Nyer montert benkeplate med utslagsvask og vaskehum av solid sålbenk. Det er frittstående komfyr og plass til kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

TG2 er satt på kjøkken innredning pga av alder og brukerfunksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator montert til skap over komfyr, avtrekk fra ventilator av ukjent tilordning .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator registrert med noen aldring, det er ukjent tilordnet avtrekk, det er registrert avtrekk slange innvendig i skapet med ukjent utgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekk montert med ukjent utgang.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet er innredet med belegg på gulv, vegger av slette malte overflater, takhimling av malt tak-ess plater. Rommet er utført med noen oppgradert belegg og maling av ukjent årstall. Det er montert gulvstående toalett og vegghengt vask. Oppvarming av fegghengt ovr.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra krav om mekanisk avtrekk i NS 3600.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobberør, det er registrert noe suppleringer av innvendige vannrør. Det er anslått at innvendige vannrør i kobber har en levetid mellom 25 og 100 år og at vannrør inn til boenheten er anslått med brukstiden på 53 år og noen supplerte nyere rør av ukjent årgang. Det er ikke konkludert direkte kvalitet på vannrør da dette innbefatter annen faggruppe.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 gis pga vannrør er registrert av noen eldre alder på kobber rør i kjeller, det er noen nyere suppleringer av rørnett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Det er registrert avløpsrør av nyere plast /pvc rør i kjeller, nyere sluk av plass montert i vaskerom.. Det er opplyst nyere avløp montert inn til kjeller med suppleringer inne i kjeller. Det foreligger ingen opplysninger om når rørnettet med utskiftninger er utført på andre deler av rørnettet.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Det er registrert montert lufteluker i vegger. Det er konkludert tilfredsstillende ventilering forhold til byggets oppførings tidspunkt. Ut fra dagens krav til mekanisk ventilering av bolig tilfredsstiller ikke eksisterende ventilasjon løsning.

Vurdering av avvik:

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

Det ansees som svak / manglende avtrekk / ventilasjonsløsning fra toalettrom, det er registrert montert ventil som avtrekk i himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann stanken er montert i vaskerom kjeller, vvs tanken er fra år 1972 alder 53 år. TG2 gis pga alder over 20 år som tilsier den er oversteget levetiden på vvs tanker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Vvs tanken er registrert 53 år gammel og i faresone for å gå defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG IU Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med eldre skru-sikringer. Det foreligger ingen opplysninger om el anlegget.

Generell kommentar

Elektrisk anlegg bør sjekkes av el-tilsynet.



Tilstandsrapport

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

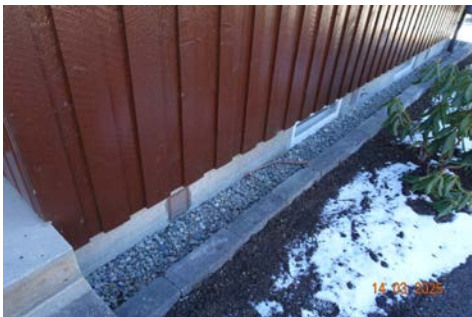
Det er registrert montert røykvarslere og brannslukning apparat i bygningen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Anser byggegrunn som kjent byggegrunn av stein, jord og grusmasser.



TG 1U Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmur med fyllmasse rundt er fra år 1972 etter da tidens kunnskap. Det er ingen registrert tilordnet drenerings-papp synlig over bakke, det antas selv drenerte masser i grunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betongmur, skillevegg til garasje av murte blokker med puss. Det antas fundamenterte såler under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG2 gis pga det er registrert noen som forventet mindre sprekker i grunnmur, noen sprekker i skillevegg av mut blokker til skillevegg garasje og betong gulv til garasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmuren er oppført i solid betong mur med enkle vegger av murte blokker til garasje antatt av Leca blokker med puss. Det er konkludert med ingen umiddelbare kostnader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er oppført forstøtningsmur mot skånet terreng på del av tomten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav, det er konkludert med manglende fall sikring pga høyden..

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring må utføres. Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Det er ingen registrert rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommuneplan/NVE kart. Det er skrånet deler av terrenget del av tomten som kan danne noe tilsig av vann inn på tomtearealet, det er ingen opplysninger som tilsier att dette er noen problem. Terrenget ved hoved inngangen noen punkter kan antydes noe flatt, andre steder er terreng med svak helling.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas terreng justeringer for justering av falleretningen



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er opplyst ved befaring att der er nyere vann og avløpsrør inn til kjeller fra off. system, det er opplyst skiftet rundt år 2013-15

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 176 m²/156 m² Enebolig: Trapperom, 2 Soverom, Vaskerom, Bod, Garasje, Stue, Kjøkken, Gang, Entré, Bad, Toalettrom Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 1 800 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 600 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 1 800 000 Konklusjon markedsverdi 1 800 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Off avgifter, forsikring, vedlikehold.	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 960 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 250 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 250 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 600 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

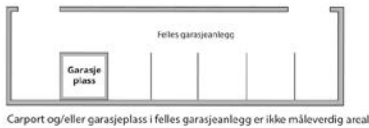
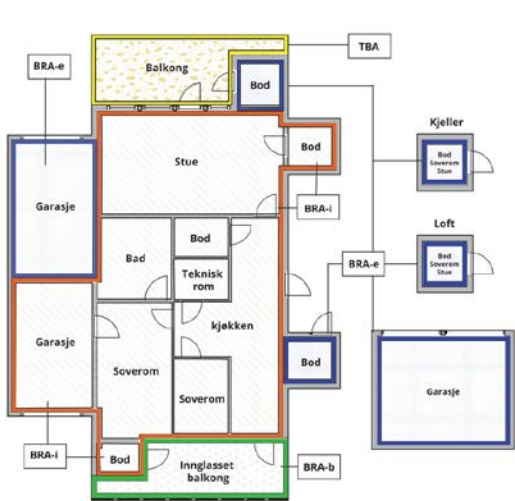
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje/ kjeller	66	20		86	
Etasje	90			90	
SUM	156	20			
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje/ kjeller	Trapperom, Innredet kjellerom, Vaskerom, Bodrom	Garasje	
Etasje	Stue, Kjøkken, Gang, Entré, Bad, Toalettrom, 3 stk Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	136	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Annfinn Helleberg	Takstingeniør
	Stein Lien	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	13	73		0	744.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Furulivegen 8							
Hjemmelshaver Tverberg Johanne							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Takstobjektet har en sentral beliggenhet i ett konsentrert byggefelt i kort avstand fra sentrum av Tinn Austbygd med butikker, barnehagen, bank, kiosk, bensinpumper m. m. Det er ca 7,5 km til Atrå med barn og ungdomsskole fra stedet. Eiendommen er fint frittliggende med fin utsikt over nærområde og Tinnsjøen. Det er kort avstand til Tinnsjøen med bla opparbeidet båthavn. Området er rundt takstobjektet ett konsentrert eldre bolig område med antatt liten sjananse fra andre boenheter i området. Det er konkludert med en solrik hjørnetomt.
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg gjennom området med etablerte asfaltere veier i boligfeltet.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten Tomten er tidligere opparbeidet med plen, det er nyere planert deler tomten antatt etter større oppgraderinger av vann og avløps arbeid i området. Tomten er flater/skrånet i to plan med stein mur på del av tomten. Det er asfalterte innkjøring med bilplasser på egen grunn.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2025	
2	09.05.2025	
3	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/T1196>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Viken

Oppdragsnr.

1307250036

Selger 1 navn

Susanne Andersson

Gateadresse

Furulivegen 8

Poststed

TINN AUSTBYGD

Postnr

3650

Er det dødsbo?

☐ Nei

☒ Ja

Avdødes navn

Johanne Tverberg

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei

☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Susanne Andersson, Gina Børjesson, Lena Børjesson, Øystein Stegarud, Nilse Stegarud og Mai Britt Lien

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1307250036

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1307250036

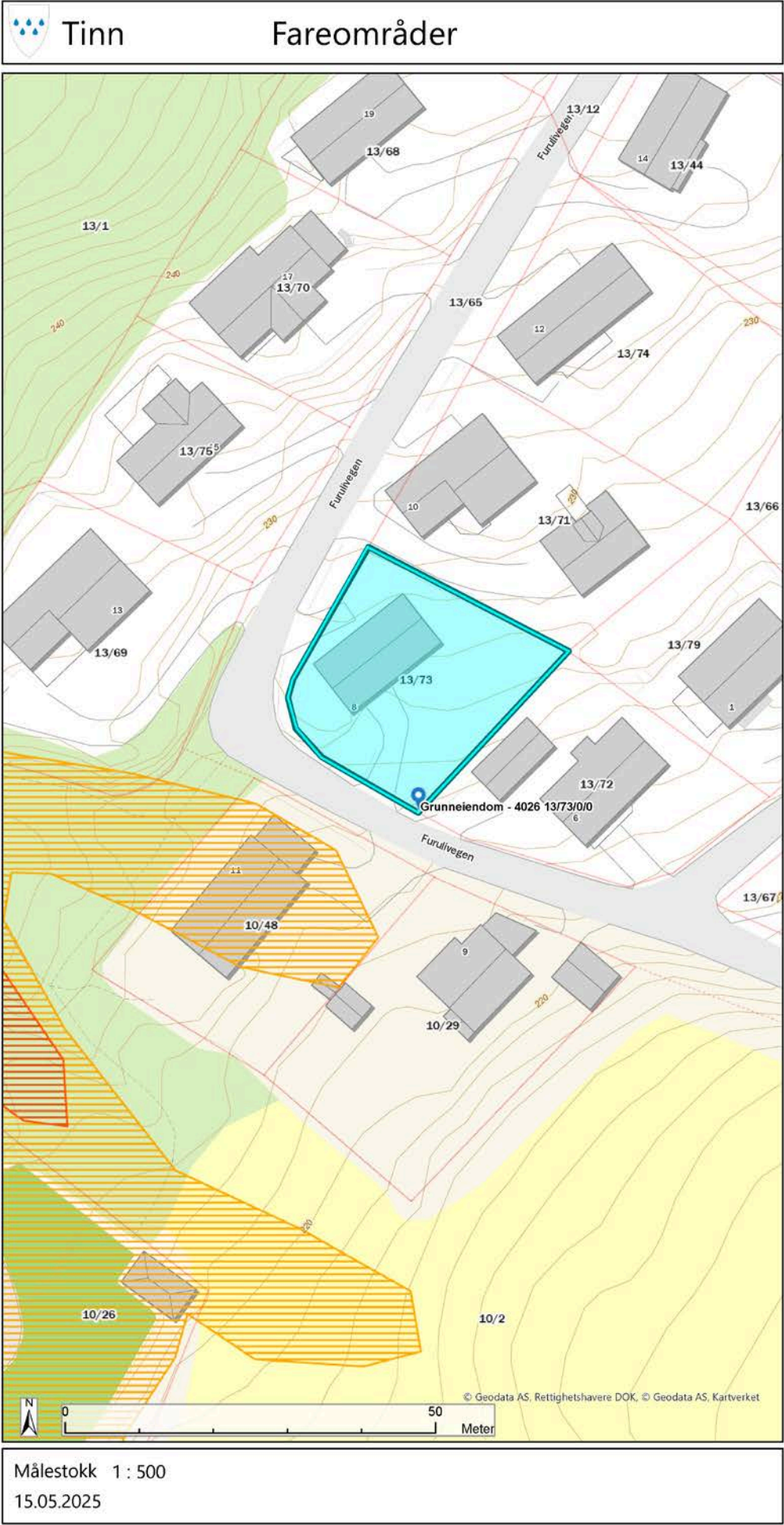
Initialer selger: SA

2

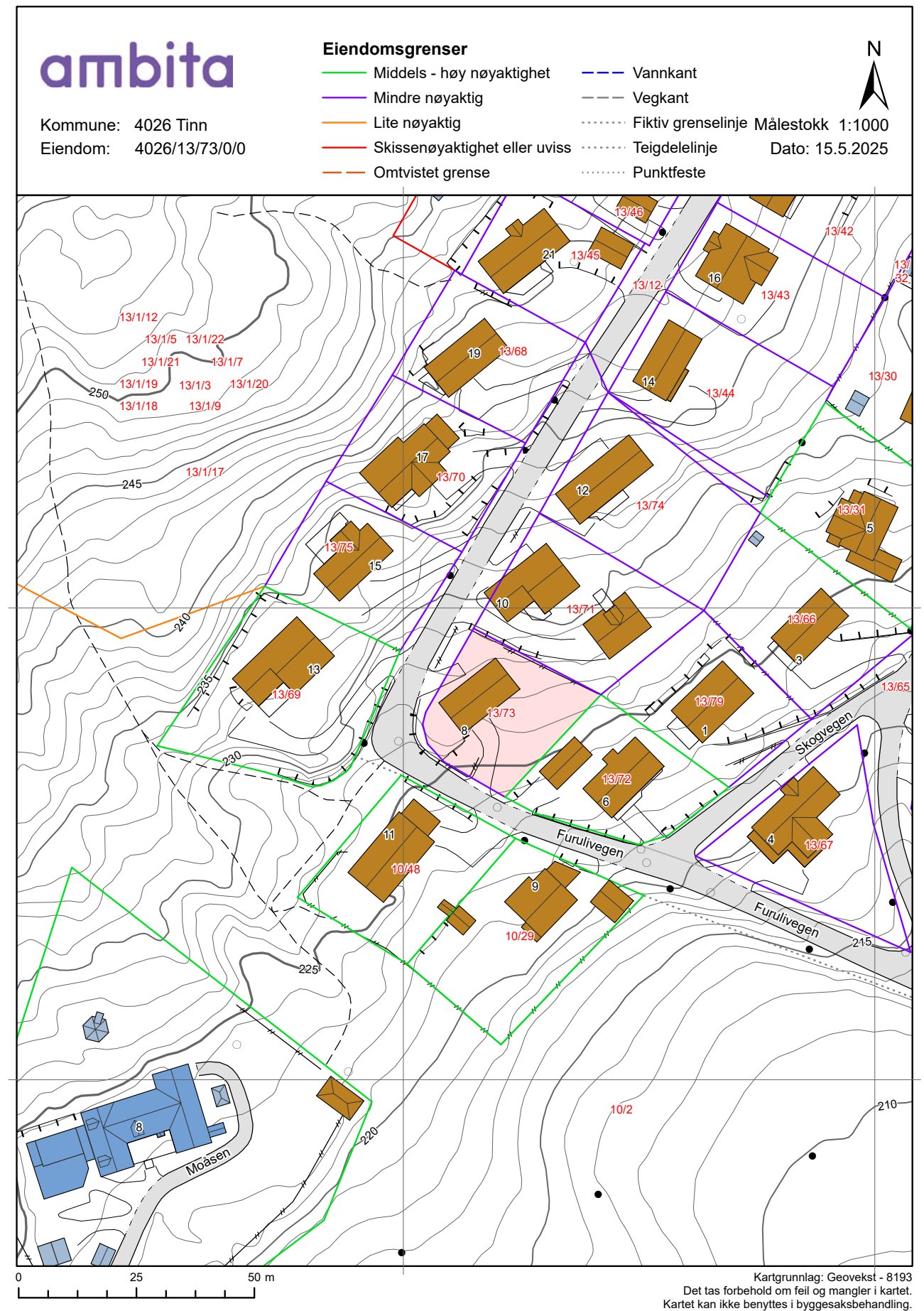
61

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Andersson	2e8ecd17d15939717b89e 958950dbb16d171c182	21.05.2025 08:05:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1307250036



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



Tegnforklaring

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



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

27.05.2025

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/13/73/0/0
Adresse: Furulivegen 8, 3650 Tinn Austbygd

Merknader til ordre nr: 8526143

Ingen registrerte avvik.

Siste skorsteinsfeiring: 07.05.2024

Siste tilsyn: 04.01.2017

Hilsen

Magne Gunleiksrud

Forebyggende avd. brann



Tinn kommune
Adresse Postboks 14, 3660
Telefon

Utskriftsdato: 15.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 73
Adresse: Furulivegen 8, 3650 TINN AUSTBYGD
Referanse: 1307250036

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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



Tinn kommune

Kommunale avgifter for gnr. 13 bnr. 73, Furulivegen 8.

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 2025:

Eiendommen har vannmåler og betaler for 18m3.

Målerleie kr. 540,- pr. år

VANNAVGIFT (inkl. mva):

Akonto vann kr. 405,-

Fastandel vann kr. 2361,25,-

KLOAKKAVGIFT (inkl. mva):

Akonto kloakk kr. 675,-

Fastandel kloakk kr. 2927,50,-

RENOVASJON (inkl. mva):

Eiendommen har vært fritatt for renovasjon. Ny eier plikter å gi beskjed til Servicetorget når eiendommen blir bebodd igjen slik at det kan bli kjørt ut søppeldunker og renovasjonsavgift blir lagt til på kommunale avgifter.

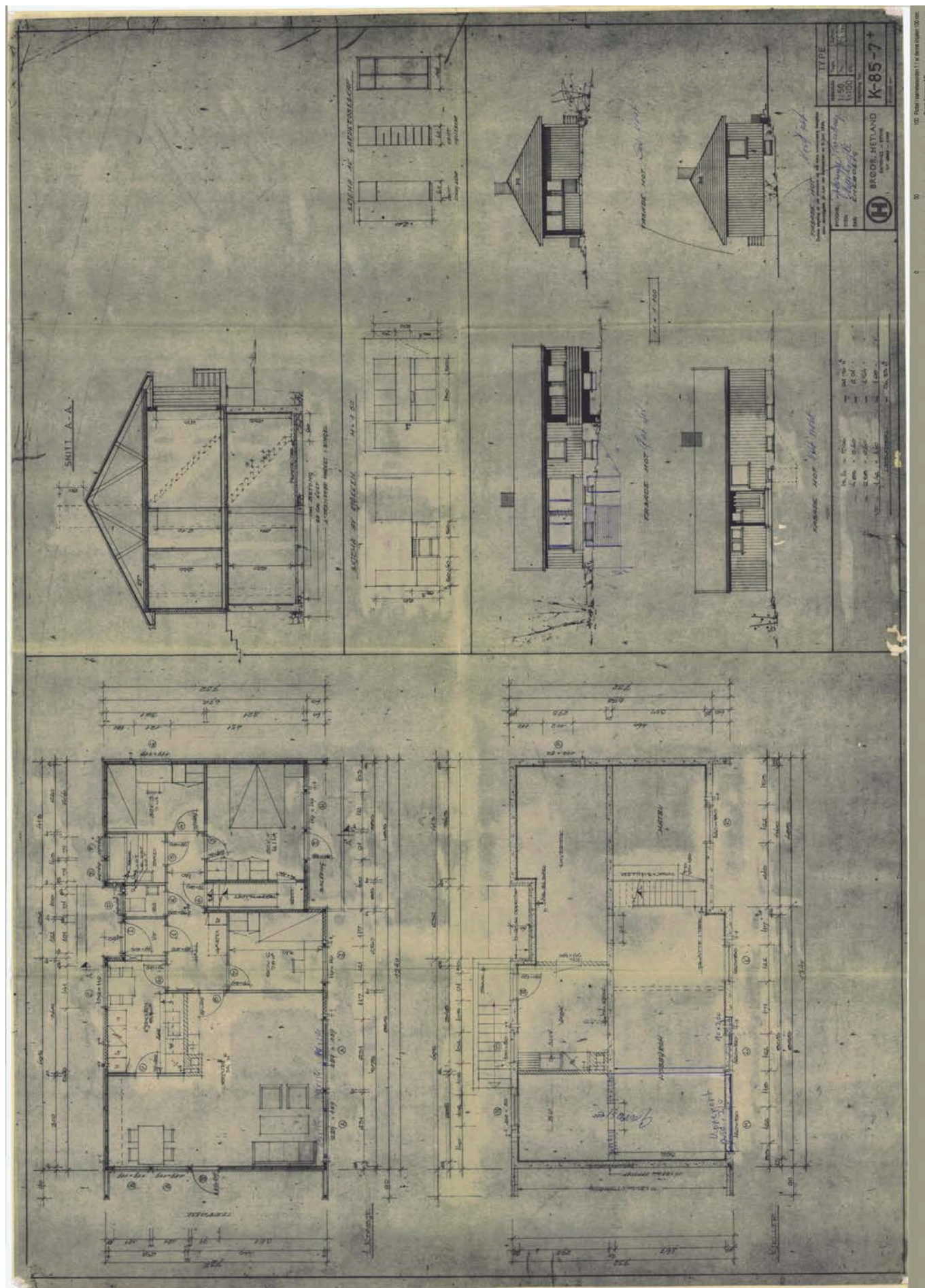
FEIEAVGIFT (mva fritak):

Tilsyn pipe/ildsted kr. 106,-

Feieavgift kr. 309,-

Årlige kommunale avgifter pr. dags dato er kr. 7323,75,-

Hilsen Servicetorget



TINN KOMMUNE

TEKNISKE ETATER

BOKS 20 - 3661 RJUKAN

Sentralbord (036) 900 50

Rjukan, den 21. mars 1973.

Fr. Johanne Tverberg,

3650 Tinn Austbygd.

503,1. Bruksattest for bolig på gnr. 13/65.

Etter befaring den 19.3.73 meddeles midlertidig brukstillatelse etter bygningslovens § 99,2.

Følgende arbeider gjenstår:

1. Innpussing av kjellervindu.
2. Utvendig pipebeslag.
3. Takrenner.
4. Tennvernende kledning min. kl. A - 10 i himling garasje.

Følgende arbeider er feil utført og må rettes:

5. Belegg/ terskel i bad.
6. Kjellerdør ut fra kjeller må heves og isoleres mot fuktighet.
7. Avslutning av inngangstrapp mot treverk. Det henvises her til anbefalte utførelsesmåter fra N.B.I.

Frist for istandsettelsen 1/1 -74, hvorefter ferdigattest kan gis.

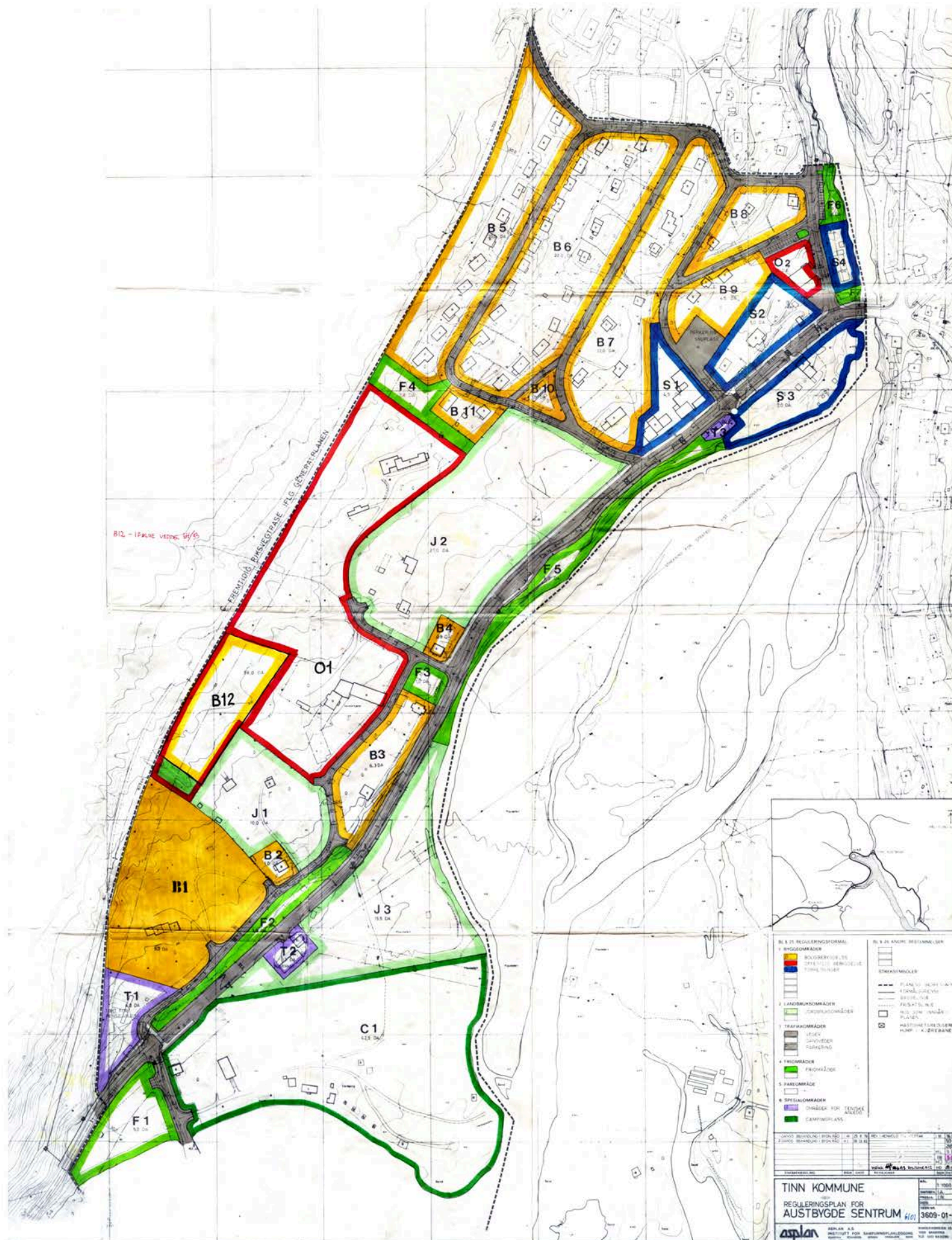
Tinn kommune.
Bygningsvesenet.

Ass. ing.

Gjenpart:

Tinn Sparebank.

Tinn Heland, Tinn Tverberg



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN AUSTBYGDE SENTRUM, TINN KOMMUNE

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.
Området er regulert til:

- a) Byggeområder for boliger
- b) Byggeområder for forretninger
- c) Byggeområder for offentlige institusjoner
- d) Spesialområder - kommunaltekniske anlegg
- e) Spesialområder - campingplass
- f) Jordbruksområder
- g) Friområder
- h) Trafikkområder

Fellesbestemmelser

§ 1

Disse bestemmelsene gjelder for all virksomhet som reguleringsplanen er bindende for innenfor planområdet.

§ 2

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser og mindre vesentlige endringer i planen kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene.

§ 3

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 4

Bygninger skal ha skråtak og kan oppføres i inntil 2 etasjer + underetasje der terrenget gjør dette naturlig.

§ 5

Bygningsrådet skal godkjenne bygningsformer, materialbruk og fasader.

§ 6

Eksisterende trær kan ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.

§ 7

Det kan bare tillates virksomheter som etter bygningsrådets skjønn ikke vil medføre vesentlig sjenanse og ulemper for strøket og den omkringliggende bebyggelse.

§ 8

Som vedlegg til en byggemelding kan bygningsrådet kreve at det følger en situasjonsplan som viser planering av tomt, terrengbehandling, kotehøyder, tilplanting, forstøtningsmurer, utvendige trapper o.l.

Byggeområder for boliger B1-B2 og B12, U=0,1-0,15

§ 9

Hver bolig skal i tillegg til plass for garasje ha parkeringsplass for en ekstra bil på egen tomt. Dette må vises på situasjonskartet som skal følge byggemeldingen.

§ 10

Garasjen skal bygges som:

- del av huset
- frittliggende bygning
- frittliggende

§ 11

Når garasjen bygges parallelt med kjøreveg/atkomstveg kan den ene langveggen legges i grense mellom bolig- og vegformål.

Når garasjen bygges med inngangsside mot kjøreveg/atkomstveg gjelder en byggegrense på 5 m regnet fra grense mellom bolig- og vegformål.

Byggeområder for forretninger S 1 - S4, U = 1,0

§ 12

Bebyggelsen i områdene S 1 - S4 skal oppføres i overensstemmelse med en detaljert bebyggelsesplan for enten hvert enkelt av delområdene eller en samlet bebyggelsesplan for hele sentrumsområdet. Bebyggelsesplanen skal vise byggegrenser eventuelt bygningers plassering, gårdsplasser/service gård samt angi kotehøyder og terrengbehandling for utombusanleggene.

Bygningsrådet må påse at bebyggelsesplanen for S 1 - S4 samordnes med omleggingen og utformingen av riksveg 37 gjennom sentrumsområdet.

§ 13

I området S 2 kan tillates virksomheter med tilknytning til pensjonat-/hotell drift.

§ 14

I området S 1 - S4 skal det opparbeides 1 parkeringsplass for hver 50 m² gulvflate til forretningsformål, eventuelt 1 parkeringsplass pr. gjesterom. Parkeringsplassene må anlegges på egen grunn eller på annen måte som bygningsrådet finner hensiktsmessig.

§ 15

Videre utbygging i S 3 området kan ikke tillates før Rv. 37 er utbedret i henhold til plankartet og disse bestemmelsene.

Trafikkområder

§ 16

Utformingen av vegnettet i sentrumsområdet, på plankartet markert som "Strekning for strategi C" er fastlagt med hensyn til:

- utforming av gang-/sykkelvegnett
- plassering av humper
- plassering av fotgjengerkryssinger
- plassering og utforming av busslommer
- plassering og utforming av avkjørsler
- trasé, lengde- og tverrprofil på Rv. 37.

§ 17

Omlegging av Rv. 37 med humper, svinger, adskilt gang-/sykkelveg og avkjørsler må gis en terreng- og parkmessig tilfredsstillende utforming. Bygningsrådet må påse at utformingen og utbyggingen av offentlige og private gang-/sykkelveger og torgareal o.l. i sentrumsområdet (S 1 - S4) samordnes, jfr. § 12.

§ 18

Gang-/sykkelveg på NV-siden av Rv. 37 må opparbeides *samtidig* med omleggingen av riksvegen.

4

§ 19

Vegvesenet kan gjennomføre endringer av detaljer i vegnettets utforming som omfattes av punktene under § 16 etter samråd med fylkeskommunens plan- og utbyggingsavdeling og bygningsrådet.

Sandvika, 10.2.80

Asplan As
Institutt for samfunnsplanlegging

Rev. 25.04.93

Sluttpelsm. nr. 15.-

7
6 Avskrift av dagboken 1203 D 72
Vedlegg til
Tinn og Heddal sørenskrivarembete

Kjøpekontrakt

Mellom Tinn kommune v/ordføreren, som eier av ~~Furumoen II.~~ gnr. 138 m. bnr. 65.2... i Tinn, heretter kalt selgeren, og Johanna Tverberg..... fødd 12/1.36. heretter kalt kjøperen, er det inngått slik kjøpekontrakt:

1) Johanna Tverberg..... kjøper en parsell av ovennevnte eiendom som ved skylddelingsforretning av 14/4.71 tinglest den 21/4.72., har fått navnet Furumoen..... tomt nr. 45..... gnr. 13..... bnr. 73..... av skyld 1.... øre i Tinn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) For parsellen betaler kjøperen kr. 1485.-..... som betales kontant. Som betales i årlige rater a kr. til Tinn kommunekasse hvert år den 1 april. Første gang den

For utestående beløp betales 5 % rente pr. år.
Som sikkerhet for riktig betaling av kjøpesummen med mulige omkostninger, skal Tinn kommune ha panterett med første prioritets sikkerhet i parsellen og de på denne oppførte og oppførendes huser — og i tilfelle brann i brannforsikringssummen.

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

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

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

Nærværende kontrakt er underskrevet i to likelydende eksemplar hvorav partene beholder hver sitt.

Rjukan, den 5 juni 1972.
Som kjøper:

Johanna Tverberg

Som selger:
for Tinn kommune
ordfører

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

Rjukan den 5. juni 1972.

ADVOKAT

Innsender iht. følgebrev/-
864963552
org.nr./fødselsnr.



GRUNNEIERERKLÆRING/ARBEIDSAVTALE

GRUNNEIER : Johanne Tverberg f.12.01.36

ADRESSE : Furulivegen 8, 3650 Tinn Austbygd

GNR/BNR/SNR : 13/73

ANLEGG : VA-anlegg Austbygde

Rett kopi

15 NOV. 2024

KL

Tinn kommune

Mellom Tinn kommune som byggherre og ovennevnte grunneier er det inngått følgende avtale:

1. Tinn kommune får vederlagsfritt tillatelse til å grave, sette ned, ha liggende, samt vedlikeholde VA-anlegg med tilhørende kummer og innretninger på eiendommen i henhold til vedlagte skisse.
2. Tinn kommune og/eller den, til enhver tid engasjerte entreprenør, har rett til å ferdes på eiendommen i forbindelse med anleggsarbeidene, samt senere ettersyn, drift og vedlikehold av anlegget.
3. Tinn kommune plikter å utføre anleggsarbeidene og senere drift og vedlikehold så skånsomt som mulig, og slik at det blir minst mulig til hinder for grunneier. Etter at anleggsarbeidene/vedlikeholdsarbeidene er ferdig, plikter kommunen å tilbakeføre området til samme standard som før arbeidene ble satt i gang. Dette inkluderer re-asfaltering, tilsåing, beplantning m.v.
4. Eventuelle skader/ulempen på eiendommen gjøres opp etter minnelig overenskomst mellom Tinn kommune og grunneier, på bakgrunn av dokumenterbare forhold.
5. Grunneier gir med sin signatur på denne erklæringen, tillatelse til at arbeidet kan igangsettes.
6. Denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Eventuell tinglysing besørges og bekostes av Tinn kommune.

Avtalen er utformet i to eksemplarer, hvorav grunneier og kommunen beholder ett eksemplar hver.

Sted og dato _____

Johanne Tverberg

For grunneier

Navn med blokkbokstaver _____

Sted og dato *Rjukan, 12.11.24*

21/10

For Tinn kommune

KATHRINE K. HAATVEDT

Navn med blokkbokstaver

Vedlegg: skisse av VA-anlegg

ATTENET OF NR. 120136

ORG.NR. 864963552





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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Furulivegen 8
3650 TINN AUSTBYGD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Tinn/Vinje
Saksbehandler: Sindre Tjønn

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre