

VELKOMMEN TIL

**KIRKEVEGEN 7
TINGBERG**



Sjarmerende enebolig i laftet tømmer med fin beliggenhet. Ingen boplikt. Uthus med 4 sengeplasser.

Velkommen til Kirkevegen 7! Her får du en sjarmerende enebolig med separat uthus, beliggende i et landlig og rolig område, like sør for Øyer kirke.

Denne eiendommen, som i dag benyttes som fritidsbolig, har en flott beliggenhet i et sørvestvendt terreng med fin utsikt. Området er trygt og rolig med umiddelbar nærhet til skog og mark, noe som gir fantastiske turmuligheter året rundt. Det er kun en kort kjøretur til Lillehammer sentrum og Hafjells alpinanlegg.

Boligen har en koselig stue med peisovn og en spisestue med synlige tømmervegger. Et separat uthus fra 2010 med innredet gjesterom gir fire sengeplasser, perfekt for besøk. Varmepumpen fra 2020 sørger for effektiv oppvarming, og dreneringen på oversiden ble lagt ny i 2012.

Velkommen til visning!





Beliggenheten er sentral med kun 4 minutters kjøring til Øyer sentrum og ca 15 minutters kjøring til Lillehammer sentrum.

Våre kunder har alltid førsteprioritet!

Ingen mennesker eller boligsalg er like, og det er heller ikke meglerne. Det er mennesket som gjør forskjellen, og derfor behandler vi alle våre kunder som vår førsteprioritet!

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

Brita Hagen
Eiendomsmegler MNEF

974 29 392
brita@em1lg.no



EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL



Nøkkeltall	s. 7
Informasjon om eiendommen	s. 8
Andre opplysninger	s. 16
Plantegninger	s. 40
Tilbehør og løsøre	s. 86
Informasjon om budgivning	s. 89
Budskjema	s. 90





Rommet har god plass til en romslig sofagruppe og flere møbleringssoner.



Fra stuen er det en delvis åpen løsning inn mot spisestuen.



Kirkevegen 7

Prisantydning	kr 2 300 000
Omkostninger	kr 58 590
Totalpris inkl. omk	kr 2 358 590

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eiet
Etasje	3
Antall soverom	2
BRA-i/BRA Total	
Tomt	1087.5m ² eiet
Byggeår	1941
Energimerke	G

Omkostninger

Kr 57 500 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
 Kr 545 Tinglysing av skjøte
 Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
 Kr 58 590 Sum omkostninger

Kr 13 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
 Kr 72 490 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 16 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring
 for boligeiere (valgfritt)
 Kr 75 290 Sum inkl. Boligkjøperforsikring +
 Advokatforsikring for boligeiere

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 9 890 pr 2025
 Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og brannsyn/feiling.

Fakturert beløp i 2025:
 - Vann: kr 2 650,43,-
 - Avløp: kr 3 899,47,-
 - Renovasjon: kr 1 210,-
 - Brannsyn, feiling: kr 464,-
 - Eiendomsskatt: kr 1 666,-

Totalt: kr 9 889,90,-

Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes økning i renovasjonsavgift ved salg, da eiendommen i dag har sats for fritidseiendom.

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	Kr 2 300 000,-
Omkostninger	Kr 58 590,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 2 358 590,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument knyttet til kjøpers finansiering og at eiendommen selges til prisantydning.

Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapital skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpsomkostninger

Kr 57 500 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 58 590 Sum omkostninger

Kr 13 900 Boligkjøperforsikring (valgfridd)
Kr 72 490 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 16 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere (valgfridd)
Kr 75 290 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 9 890 pr 2025
Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og brannsyn/feiing.

Fakturert beløp i 2025:

- Vann: kr 2 650,43,-
- Avløp: kr 3 899,47,-
- Renovasjon: kr 1 210,-
- Brannsyn, feiing: kr 464,-
- Eiendomsskatt: kr 1 666,-

Totalt: kr 9 889,90,-

Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes økning i renovasjonsavgift ved salg, da eiendommen i dag har sats for fritidseiendom.

Eiendommen har per i dag ikke installert vannmåler. Det er imidlertid vedtatt av kommunestyret den 27.03.2025 at alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha installert vannmåler innen 31.12.2029.

Renovasjonsavgiften er basert på sats for fritidsbolig og må påregnes endret ved salg.

Eiendomsskatt

Kr 1 666 pr 2025

Adresse

Kirkevegen 7, 2636 ØYER

Registerbetegnelse

Gnr 35, bnr 59, i Øyer kommune.

Areal

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² Gang/trapperom, bad, kjøkken m/ spiskammer, spisestue, stue

2. etasje

BRA-i: 23 m² Gang/trapperom, to kott, to soverom

Uthus m/gjesterom

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m² Hobbyrom/gjesterom m/køyesenger, bod/vedbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9.5 m² Overbygd del (plattung)

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer

Enebolig, 2. etasje: Ikke måleverdig areal (ALH) på 25 m².

Enebolig, Kjeller: Ikke måleverdig areal (ALH) på 45 m² grunnet lav takhøyde. Gulvareal er 45 m².



Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Kjeller med lav takhøyde, ikke målerverdi areal.

Gulvareal = 45 m².

Uthus m/gjesterom

Overbygd del på 9,5 m².

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/ eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Etasje

3

Antall bad

1

Eierform

Eiet

Eiendomstype

Enebolig

Parkering

Det er biloppstillingsplass på egen tomt.

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 1087.5 m²

Beskrivelse av tomten

Eiertomt på 1087.5 m², beliggende i sør/vestvendt skrånende terreng. Tomten er inngjerdet mot beiteområde og naboeiendom, og er pent opparbeidet med plenarealer og en uteplass sør/øst for huset. Det er etablert forstøtningsmurer ved inngangspartiet og uthuset.

Byggeår

1941

Innhold

Enebolig over to plan som består av følgende rom:

1. etasje: Kjøkken med spiskammer, spisestue, stue og bad.
 2. etasje: To soverom og to kott.
- Kjeller med et gulvareal på 45 m² som ikke er måleverdig på grunn av lav takhøyde.

Frittstående uthus på 16 m² med hobbyrom/gjesterom og bod/vedbod, samt en overbygd del på 9,5 m².

Standard

Eneboligen strekker seg over to etasjer med en kjeller under. Hovedbygningen har et internt bruksareal på 71 m². Boligen fremstår med en normal standard fra byggeåret, med flere oppgraderinger utført, og er generelt godt vedlikeholdt. Kjelleren er ikke medregnet i boarealet på grunn av lav takhøyde, men tilbyr et gulvareal på 45 m² med diverse rom.

Entréen i første etasje fungerer også som trapperom. Herfra leder en malt tretrapp med repo opp til andre etasje.

Stuen i første etasje har parkett fra 2012 på gulvet, stående malt faspanel på veggene og malte fiberplater i himlingen. Stuen fremstår som lun og trivelig med plass for sofagruppe. Det er to større vinduer i stue som både lar deg nyte naturlig lys og flott utsikt. Halvvegg mot spisestuen gjør at rommene naturlig skilles i separate sosiale soner.

Spisestuen i første etasje har parkett fra 2012 på gulvet og ubehandlet tømmer på veggene. En Mitsubishi luft-til-luft varmepumpe fra 2020 sørger for effektiv oppvarming. I tillegg er det peisovn for de kaldere dagene.

Kjøkkenet i første etasje har innredning fra 2002 med profilerte fronter i lakkert heltre eik og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Integrert Bosch oppvaskmaskin fra 2001 og en eldre Grepa komfyr fra ca. 1995 med tradisjonelle kokeplater er på plass. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er en fritthengende kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Badet i første etasje er fra 2002. Gulvet er av sponplater med tradisjonelt gulvbelegg, og vegger samt himling er kledd med stående ubehandlet gran faspanel. Badet er utstyrt med et dusjkabinett i nisje, tradisjonelt garnityr med termostatstyrt dusjbatteri, et lfø gulvmodell toalett og en vegghengt håndvask. Rommet har mekanisk avtrekk med kanal gjennom gang til yttervegg. Våtrommet er vurdert til TG3 med bakgrunn i at det må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Soverom 1 i andre etasje har originale smale tregulv med lakkerte overflater, og vegger samt himling er kledd med malte fiberplater. Rommet har dørforbindelse til et kott og til soverom 2. En Jøtul 600 vedovn er installert og tilkoblet pipen i kjelleren.

Soverom 2 i andre etasje har originale smale tregulv med lakkerte overflater. Veggene er kledd med malte fiberplater, og himlingen er delvis skråhimling

med malte fiberplater.

I andre etasje er det to kott med originale tregulv og malte fiberplater på vegger og i skråhimling.

Eiendommen har flere lagringsmuligheter. I andre etasje er det to kott. Kjelleren, som har et gulvareal på 45 m² (ikke medregnet i boarealet på grunn av lav takhøyde), inneholder diverse kjellerrom og hobbyrom, samt et rom for varmtvannsbereder og rom med vann og avløp. I tillegg finnes et uthus fra 2010 med en bod/vedbod og et innredet hobbyrom/gjesterom med totalt fire sengeplasser i køyesenger. Uthuset har isolert bjelkelag, vegger og himling, samt en liten kjøkkenbenk.

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:
Gulv: Parkett, tradisjonelt gulvbelegg og originale smale tregulv med lakkerte overflater.

Vegger: Stående malt faspanel, ubehandlet tømmer, stående ubehandlet gran faspanel og malte fiberplater.

Himling: Malt faspanel, malte fiberplater, ubehandlet faspanel og stående ubehandlet gran faspanel.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra 2002 og er utenpåliggende.
- Avløpsrør er av plast fra 2002, med lufting via Durgoverventil på bad.
- Ventilasjon: Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Badet har mekanisk avtrekk med kanal gjennom gang til yttervegg, og kjøkkenet har en fritthengende kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2002. Det er påvist at tanken er over 20 år, manglende tilfredsstillende avrenning og el-tilkobling
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap i kjeller med automatsikringer på alle kurser. Anlegget er delvis oppgradert fra 2002, med nytt sikringsskap, nye ledninger og kontakter i gang og på kjøkken.
- Brann tekniske forhold: Det er en peisovn med glassdør i stuen og en Jøtul 600 vedovn på soverom 1. Det er påvist at avstanden fra røykrør til trevegg i spisestuen er for liten (TG2), og det bør settes på en ubrennbar plate bak røykrøret.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Beliggenhet

Velkommen til Kirkevegen 7, en eiendom som kombinerer en landlig og tilbaketrukket tilværelse med umiddelbar nærhet til alt en aktiv familie trenger. Her på Tingberg bor du i et rolig og etablert nabolag preget av eneboliger, med en følelse av trygghet og godt naboskap. Fra eiendommen har du en flott utsikt over det åpne kulturlandskapet i dalen, samtidig som skog og mark med gode turmuligheter ligger rett i nærheten.

Hverdagslogistikken er enkel og effektiv. Både Solvang barneskole og Øyer ungdomsskole, i tillegg til flere barnehager, ligger kun en kort kjøretur på rundt fem minutter unna. De daglige innkjøpene gjør du hos Kiwi eller Coop Extra i Øyer sentrum, som begge er søndagsåpne og nås med bil på under fem minutter.

Fritidstilbudet i Øyer er variert og dekker interesser for alle aldre, året rundt. Vinterstid er Hafjell Alpinsenter et naturlig samlingspunkt, mens sommeren byr på førsteklasses stisykling i Hafjell Bike Park. For de minste er Hunderfossen Eventyrpark og Lilleputthammer store attraksjoner. Lokalt finner du også Øyer idrettspark, ballbinge og treningssenter, og for den som søker ro, starter et nettverk av turstier og skiløyper i Øyerfjellet praktisk talt utenfor døren. Med Lillehammer sentrum bare et kvarters kjøretur unna, er også byens fasiliteter lett tilgjengelige.

Adkomst

Fra E6, ta avkjøring 86 skiltet mot Tingberg og Hornsjøen. Følg skiltingen mot Tingberg ut av rundkjøringen. Ta deretter til høyre inn på Midtbygdsvegen, skiltet mot Øyerfjellet og Øyer kirke. I T-krysset, ta til høyre. Eiendommen ligger nå på venstre side etter ca. 250meter, og vil være merket med "Til-Salgs" plakat fra EiendomsMegler1.

Byggemåte

BYGGEMÅTE ENEBOLIG - BYGGEÅR 1941
Bygningen har pusset betonggrunnmur. Etasjeskiller er av tradisjonelt trebjelkelag fra 1941. Taktekkingen er av stålplater av ukjent alder, lagt rett på enkelt bordtak uten undertak. Takkonstruksjonen er et saltak med 4x4" taksperrer, delvis skråhimling og loft over midterste parti, isolert med sagflis. Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning fra ca. 1970-tallet, hvor panel på sørveggen ble skiftet i 2020 og overflatene nymalt sommeren 2025. Vinduer er fra 1977/78 med to-lags isolerglass, med et nyere vindu fra 2005 mot øst på kjøkken, og eldre vinduer med innglass på soverom to mot vest og i kjeller. Hovedinngangsdøren er en bordkledd fyllingsdør i et overbygd inngangsparti, og kjellerdøren er en bordkledd enkel ytterdør med påstiftet 1 cm isolasjon innvendig. En veranda fra ca. 2015 med impregnert 28x120 terrassebord og rekkverk på 94 cm er anlagt på terreng uten membran/tettesjikt.



Dreneringen ble lagt ny i 2012 på oversiden og ned på sidene.

BYGGEMÅTE UTHUS M/GJESTEROM - BYGGEÅR 2010

Uthuset fra 2010 er oppført i lemmer montert på adressen, enkelt fundamentert med Lecablokk på grunn. Det har isolert bjelkelag, isolerte vegger og himling. Takkonstruksjonen er et saltak teknet med stålplater, plastbelagt sort stål takrenner og nedløp. Undertaket består av OSB plater i skråhimling, men undertaket på OSB platene er ukjent. Det er innredet hobbyrom/gjesterom med køyesenger, totalt 4 sengeplasser, belegg på gulv, stående skyggepanel med malte overflater og åpen skråhimling med malte overflater. Uthuset har koblet vindu og bordkledd fyllingsdør, samt en liten kjøkkenbenk. Strøm er via skjøteledning. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

En takstmann vurderer en bygnings tilstandsgrad på en skala fra TG0 til TG3, der TG0 tilsvarer ingen symptomer og TG3 tilsvarer kraftige symptomer (også sammenbrudd/funksjonssvikt).

Tilstandsgrad gis ut fra følgende kriterier:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik
- Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre eller moderate avvik
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

PÅ DENNE EIENDOMMEN HAR FØLGENDE FÅTT TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

UTVENDIG

- Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen og undertaket. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er ingen undertak, stålplater rett på enkelt bordtak. Ingen lufting i takkonstruksjon som delvis består av skråtak med lite loft over midtre parti. Det er opplyst at det tidligere har vært en liten lekkasje som ble utbedret med silikon i plate skjøt. Tak/loft er isolert med sagflis, lagt på steinull isolasjon over gang/trapperom.

>Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Tidspunkt for utskifting av undertak og taktekking nærmer seg. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Undertak og taktekking må påregnes etablert/byttet. Vil være naturlig med etterisolering/tilleggsisolering av takkonstruksjon samt etablering av forskriftsmessig lufting av takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Takkonstruksjon/Loft

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

>Konsekvens/tiltak: Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres. Lufting/ventilering bør forbedres. Punktet må sees i sammenheng med taktekking. Det er ikke undertak under takplatene. Himling isolert med sagflis. Kondens vil trenge rett ned i sagflisen og kan over sikt medføre sopp og råteskader. Lite isolasjon i skråhimling/himling medfører unødvendig stort varmetap.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

>Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Flere vinduer må påregnes utskiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

VÅTROM

- 1. etasje Bad - Generell

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

>Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

PÅ DENNE EIENDOMMEN HAR FØLGENDE FÅTT TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

UTVENDIG

- Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

>Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Ved utskifting av taktekking må det vurderes ut fra valgt taktekking om det er behov for snøfangere.

- Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

>Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

- Dører - kjeller

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

>Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Andre tiltak: Kjellerdør må byttes eller etableres bedre tetting ved dørkarm. Er mye å hente med tanke på energiforbruk ved stifting til tett, isolert ytterdør.

- Dører

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

>Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Andre tiltak: Ytterdør må byttes eller legges inn ny pakning/tette list i karm. Er mye å hente med tanke på energiforbruk ved stifting til tett, isolert ytterdør.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Konstruksjonene har skjevheter. Skjevheter i konstruksjoner/fundamenter. Er skru mulighet under stolper på veranda, kan vær for små/underdimensjonerte fundamenter for veranda. Lecablokk på grunn ved trapp.
>Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Veranda med behov for oppretting/justering. Ukjent om fundamenter er tilstrekkelig dimensjonert og isolert mot tele. Må gjøres nærmere undersøkelser når telen har gått.

INNVENDIG

- Overflater

Noe slitasje på overflater gulv 2. etg. Sprekker i skjøter på plater på soverom 2. Fiberplater av noe eldre type.

>Konsekvens/tiltak: Kan være behov for oppgradering av enkelte overflater.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert høydeforskjell i etasjeskille/trebjelkelag på 12 mm. på kjøkken, og spisestue på 13 mm. i første etasje. Det er registrert høydeforskjell i etasjeskille/trebjelkelag på 24 mm. på sov 1, 18 mm. på sov 2 i andre etasje. Skjevheter er registrert som målt stikkprøver med laser.

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

- Pipe og ildsted

Kravet til avstand fra røykrør til trevegg er som hovedregel 30 cm til ubrennbar.

>Konsekvens/tiltak: Sette på ubrennbar plate på vegg bak røykrør i spisestue. Fare for overoppheting og antenning i tømmervegg.

- Innvendige trapper

Det mangler rekkverk rundt trappen i 2. etg.

>Konsekvens/tiltak: Må sette opp rekkverk. Fare for at person kan falle ned og skade seg.

KJØKKEN

- 1. etasje Kjøkken m/spiskammer - Overflater og innredning

Løse/skader på kantlister benkeplate.

>Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Ventilasjon

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

>Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Andre VVS-installasjoner

Uheldig løsning vannlås.

>Konsekvens/tiltak: Etablere vannlås på kjøkken.

- Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Indikasjon på tidligere varmegang i stikkontakt til varmtvannsbereder.

>Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TOMTEFORHOLD

- Grunnmur og fundamenter

Det er registrert løs puss på muroverflater. Løs puss ved takrenne nedløp mot vest. Fuktoppsug fra grunn, saltutslag på innvendige betongvegger ned mot gulv. Det er ingen kapillærbrytende sjikt mellom grunn og grunnmur. Eldre/porøs betong "suger" fukt opp fra grunn.

>Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Etablere bortledning av vann ved taknedløp. Fjerne løs puss og pusse fasaden på grunnmur.

Det gjøres oppmerksom at en bygningsdel kan ha flere tilstandsgrader. Se vedlagte tilstandsrapport datert 28.01.2026, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, og for nærmere teknisk beskrivelse av



eiendommen. Med henvisning til Avhendingslovens § 3-10, oppfordres kjøper til å undersøke eiendommen grundig og gjerne sammen med fagmann før avtale inngås (aksept av bud). Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2020:

- Panel på sørveggen skiftet, egeninnsats.
- Mitsubishi luft-til-luft varmepumpe installert i spisestue.

2015:

- Veranda bygget.

2012:

- Drenering skiftet på tre sider av boligen (oversiden og ned på sidene), egeninnsats.
- Støttemur satt opp på oversiden/gårdsplass, egeninnsats.

2010:

- Uthus med hobbyrom/gjesterom oppført.

2005:

- Nytt vindu mot øst på kjøkken.

2002:

- Bad etablert.
- Innvendige vann- og avløpsrør av kobber/plast installert, utført av autorisert rørlegger.
- Delvis oppgradert elektrisk anlegg med nytt sikringsskap, nye ledninger og kontakter i gang og på kjøkken, utført av autorisert elektriker. Sluttkontroll datert 22.11.2002 foreligger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger skiftet, utført av autorisert rørlegger.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Boligen er oppført ca. 1941, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

På eiendommen er det oppført et uthus med gjesterom i 2010 og en veranda i ca. 2015. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse tiltakene

er omsøkt eller godkjent av kommunen. Oppføring av uthus og veranda kan være søknadspliktig.

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger for eneboligen eller uthuset i kommunens arkiv. Byggeteknisk samsvar mellom dagens situasjon og det som opprinnelig var godkjent kan derfor ikke vurderes.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Komfyr
Oppvaskmaskin
Mikrobølgeovn

Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Boligen varmes opp med en Mitsubishi luft-til-luft varmepumpe fra 2020 i spisestuen. I tillegg er det en peisovn med glassdør, en Jøtul 600 vedovn på soverom 1 i 2. etasje, samt en vedovn tilkoblet pipen i kjeller.

Strømforbruk

Boligen er tilknyttet strømvatlen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.

Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:

Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026. Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke opplyst om kollektiv TV/internett-avtale.

Energimerking

Energifarge Rød og bokstav G.

Energiklasse

Boligen/Fritidsboligen er energimerket og den har oppnådd energikarakter G, og oppvarmingskarakter RØD

Adgang til utleie

Fritidsbolig med én enhet som fritt kan leies ut i sin helhet.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Eiendommen har per i dag ikke installert vannmåler, men kommunen har vedtatt at alle eiendommer skal ha installert vannmåler innen 31.12.2029.

Reguleringsplan

Eiendommen er uregulert, men omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018-2028, vedtatt 27.09.2018. I planen er hele eiendommen på 1087,5 m² avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Eiendommen ligger utenfor området med nedsatt konsesjonsgrense. Ved overdragelse kreves det ikke konsesjonsbehandling eller egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 622 574 for år 2025

Formuesverdi sekundær: Kr 2 490 297 for år 2025

Formuesverdi er innhentet fra skatteetaten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi for primærbolig. Modellen innhenter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra inntektsåret 2026. Hensikten med endringen er å komme frem til en riktigere beregnet markedsverdi på bolig. Det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse i skatteåret, jf emgll. §6-7 første ledd andre setning.

Bygningsforsikring



En peisovn med glassdør, plassert på skiferheller, gir lun varme.

Andre opplysninger

Visningsinformasjon

Vi ber om at interessenter melder seg på våre visninger på forhånd. Det vil ikke bli avholdt visning uten påmelding. Vi anbefaler at du laster ned og leser igjennom salgsoppgaven før visning, og ring oss gjerne på forhånd for spørsmål om boligen. Velkommen.

Eiendommen har visning som annonsert på internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Hvitvaskingsregler

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen - Hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere

mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen via "gi bud"-lenken. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med Bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema. Budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå skriftlig. Kontakt megler dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker.

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

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til eiendomsmegleren.

Husk alltid å ringe eiendomsmegleren etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

Eier

Aage Rindal

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1957/1193-1/17 07.05.1957 ERKLÆRING/AVTALE KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST RETTIGHETSHAVER: ØYER KOMMUNE Overført fra: KNR: 3440 GNR: 35 BNR: 1 Kjøpekontrakten gjelder salg av ca. 1750 kvadratmeter fra Øyer prestegård til Øyer kommune for utvidelse av kirkegården. Kommunen forpliktet seg til å la spørsmålet om erstatning for eventuelle skader på prestegårdens vannforsyning, som følge av utvidelsen, avgjøres ved skjønn. Meglers kommentar: Heftelsen gjelder en annen eiendom. Heftelsen ble med over fra den gang, denne eiendommen ble skilt ut fra hovedbølet.

1991/9445-1/17 02.12.1991 FREDNINGSVEDTAK Fredingen gjelder hovedbygningen, drengstua og stabburet på Øyer Prestegård. Overført fra: KNR: 3440 GNR: 35 BNR: 1 Med hjemmel i Kulturminneloven er hovedbygningen, drengstua og stabburet på



Øyer prestegård (gnr. 35 bnr. 1) fredet. Fredningen innebærer at enhver endring utover vanlig vedlikehold må forhåndsgodkjennes av fylkeskommunen. Eieren har ansvaret for vedlikeholdet.

Meglers kommentar: Heftelsen gjelder en annen eiendom. Heftelsen ble med over fra den gang, denne eiendommen ble skilt ut fra hovedbølet.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeholdt i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Overstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for den eiendommen.

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Kruke
kjell@oyer.online.no
480 43 152

Type takst

Tilstandsrapport. Rapporten er datert 03.01.2026

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Det var en ispropp på taket som stenkte vann nedløpet men det ble ikke noe skader og snakke om det var folk der da det skjedde.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Det var bare at det ikke var nok overlegg på en plate, det er fikset med silikon av meg har ikke vært noe problem siden

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet panel på sydveggen

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny drenering på oversiden og på sidene av huset
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på
Oversiden og på sidene

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Ble gjort av mann til kusina mi

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort i forbindelse med at det kom kommunalt vann og kloakk, så da ble alt nytt innvendig

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Skogvang

Beskrivelse av arbeidet: Ble satt inn nytt sikringsskap nye ledninger gang og kjøkken og kontakter

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp støttemur på oversiden, gårds plass

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

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

Boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel reklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten til økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2.300/2.600/2.900,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1.000,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Lovanvendelse

Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er inntatt i salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene

selger har gitt til megler, den bygningsssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket



inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til eiendomsmeplers klientkonto før overtakelse.

Personopplysningsloven

EiendomsMegler1 er behandlingsansvarlig og behandler personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle den tjenesten du ønsker knyttet til et eiendomsMegleroppdrag, når du er interessent, visningsdeltaker/-påmelding, budgiver og kjøper. Det rettslige grunnlaget for behandlingen av personopplysninger, er personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav b for å oppfylle avtale med deg. Informasjon og dokumenter knyttet til et eiendomsMegleroppdrag oppbevares i 10 år. EiendomsMegler1 benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere.

Vedlegg til salgsoppgaven

Følgende dokumenter følger som vedlegg til salgsoppgaven:

- Selgers egenerklæring

- Tilstandsrapport
- Energimerking
- Kartutsnitt
- Nabolagsprofil

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank 1. Kontakt din megler om dette.

Meglernes vederlag (betales av selger)

Iht. EiendomsMeglingsloven § 6-7 andre ledd er det avtalt følgende vederlag og utlegg for dette oppdraget (satser og beløp er inkludert mva):

Avtalt type vederlag

Oppdragsgiver har valgt provisjon med 2,3% i provisjonsats. (Minimumsprovisjon kr 49 900,-)

Andre vederlag

Markedsavtale grunnpakke kr 26 000,-
Oppgjørshonorar kr 7 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 16 170,-
Visningshonorar pr. stk. hverdag/helg kr 2 500,-/3 500,-

Utlegg

Grunnbok/tinglyste bestemmelser pr. stk. kr 290,-
Info fra kommune kr 5 626,-
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighetserklæring kr 545,-

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene. Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere på ulike eiendommer.

Ved oppsigelse, hevning og utløp av oppdrag, har oppdragstaker krav på vederlag for tilrettelegging, visninger, markedsføring og utlegg. Ved oppsigelse av oppdraget betales i tillegg et rimelig vederlag for utført arbeide.

EiendomsMegler 1 Lillehammer og Gudbrandsdal har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind, som leverer boligselgerforsikring til selger.
- Help Forsikring AS, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper.
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no.
- Broker AS, Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll, oppgjørsskjema, opplysningsskjema, PEP-skjema, selvdeklareringsskjema og juridisk kundeerklæring.
- Dun & Bradstreet Norway AS, som leverer kundeerklæring og screening, samt overåkingstjenester.
- EFKT Norge AS og Pholio AS, som leverer

fotografitjenester.

- Friistil AS og Maximera Boligstyling AS, som leverer styling-tjenester.
- Sparebank 1 Gudbrandsdal og Sparebank 1 Lom og Skjåk, som leverer forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig
- Altibox AS, som leverer tilbud på Internett og TV.
- Verisure AS, som leverer tilbud på alarm.
- Eidefoss og Gudbrandsdal Energi, som leverer tilbud på strøm.

EiendomsMegler 1 Lillehammer og Gudbrandsdal har tilknytning til Sparebank 1 Gudbrandsdal og Sparebank 1 Lom og Skjåk, som er eier av meglerforetaket. Sparebank 1 Gudbrandsdal og Sparebank 1 Lom og Skjåk tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig

Brita Hagen
Eiendomsmegler MNEF
brita@em1lg.no
Tlf: 974 29 392

Eiendomsmegler 1 Lillehammer og Gudbrandsdal
avd. Lillehammer, Storgata 54
2609 LILLEHAMMER
Tlf: 612 79 710

Salgsoppgave dato

27.02.2026



Stuen har parkett fra 2012 på gulvet og stående malt faspanel på veggene.



Rommet har god plass til en romslig sofagruppe og flere møbleringssoner.



Den åpne løsningen skaper naturlig separate sosiale soner.



Fra stuen er det en delvis åpen løsning inn mot spisestuen.



Godt med vindusflate i stuen.



En Mitsubishi luft-til-luft varmepumpe fra 2020 sørger for effektiv oppvarming.



Her er det god plass til et stort spisebord for hyggelige måltider.



Spisestuen har ubehandlede tømmervegger som gir en autentisk atmosfære.



Spisestuen er et naturlig samlingspunkt i boligen.



Fra spisestuen er det direkte adkomst til kjøkkenet.



Kjøkkeninnredningen fra 2002 har profilerte fronter i lakkert heltre eik.



Benkeplaten i laminat har en nedfelt oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin fra Bosch.



Overskap med glassfronter gir gode oppbevaringsmuligheter.



Kjøkkenet har opplegg for vaskemaskin og en fritthengende ventilator med avtrekk ut.



Badet fra 2002 har dusjkabinett og vegger kledd med ubehandlet gran faspanel. Badet er av takstmann gitt TG3.



Hovedsoverommet har originale, smale tregulv med lakkerte overflater.



Fra hovedsoverommet er det dørforbindelse videre til det andre soverommet.



Det andre soverommet har også originale tregulv og malte flater.



En Jøtul 600 vedovn gir ekstra varme og hygge på soverommet.



I tillegg er det en koselig sovealkove med plass til en enkeltseng.





Den romslige verandaen har terrassebord av impregnert tre og rikelig med plass for utemøbler.



Herfra kan du nyte en vidstrakt utsikt over det omkringliggende kulturlandskapet.



Eiendommen ligger i et rolig og landlig område med nærhet til skog og mark.



På tomten står et uthus fra 2010, innredet som gjesterom.

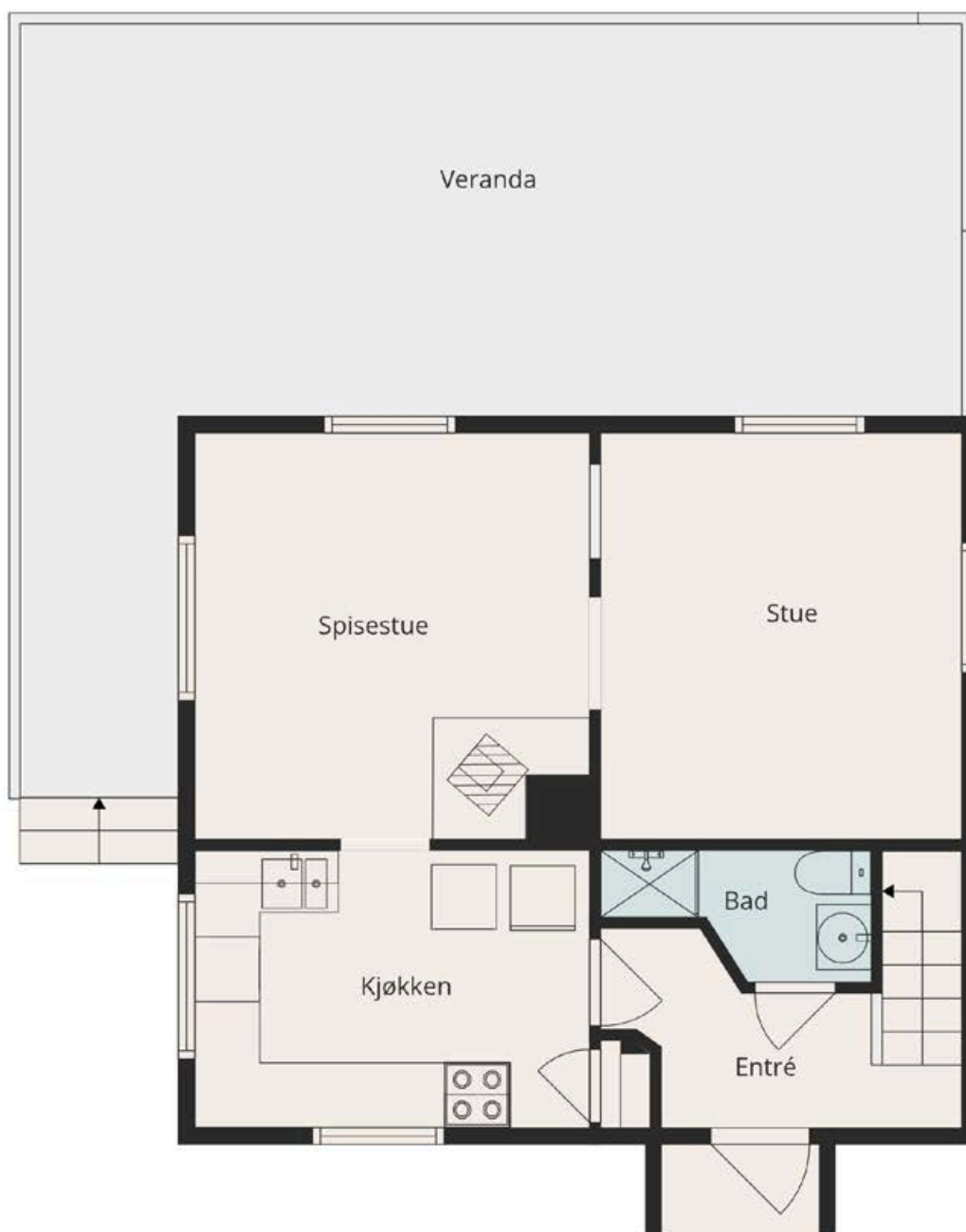


Uthuset er isolert og har en liten kjøkkenbenk for enkel tilberedning.



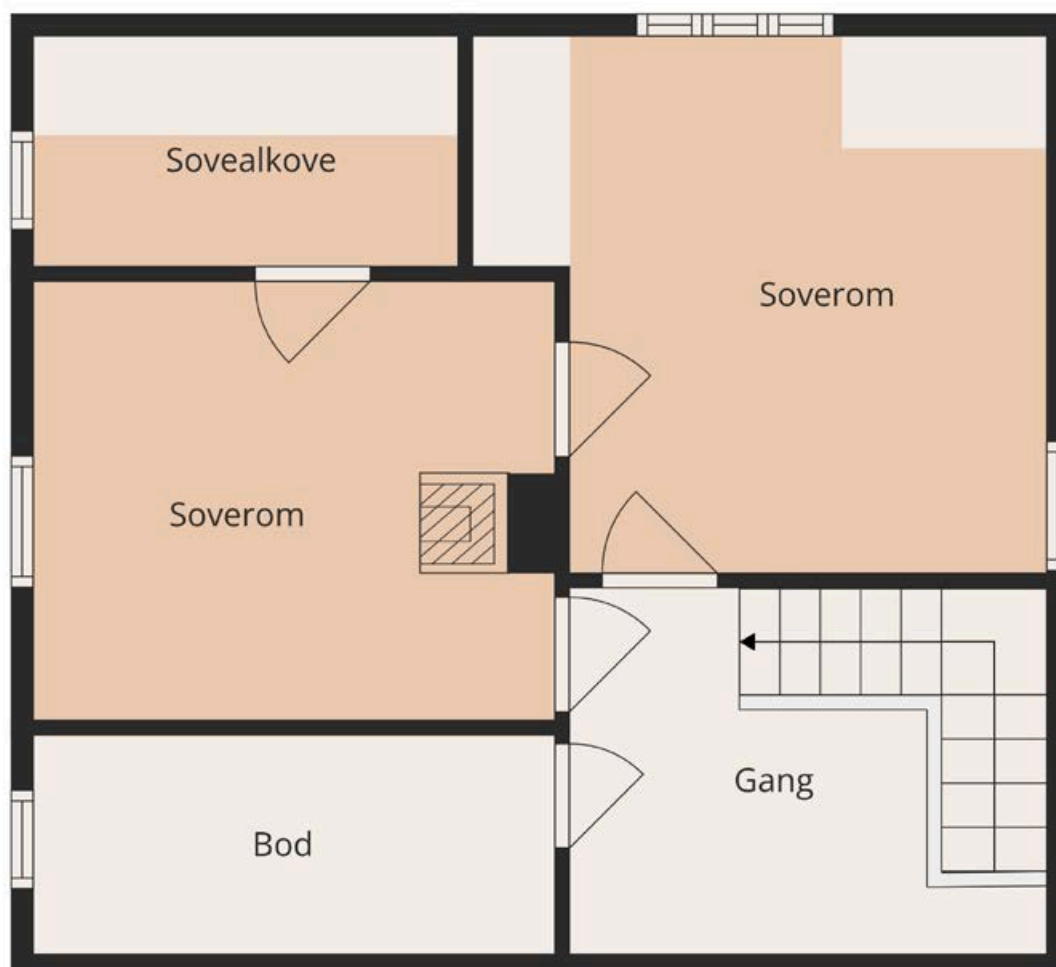
Gjesterommet er innredet med køyesenger og har totalt fire sengeplasser.

Plantegning 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning 2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KIRKEVEGEN 7

Nabolaget Tingberg/Øyer - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Øyer kirke	3 min
Linje 540, 544	0.3 km
Hunderfossen stasjon	10 min
Linje F6, RE10	7.8 km

SKOLER

Solvang skole (1-7 kl.)	6 min
289 elever, 14 klasser	3.5 km
Øyer ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
180 elever, 14 klasser	4.5 km
Lillehammer vgs - avd. Nord	20 min
454 elever	17.9 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lille...	24 min
201 elever, 7 klasser	19.9 km



«Landlig, trygt og rolig. Fine turmuligheter. 15 minutter til Lillehammer sentrum. Gode skoler i området.»

Sitat fra en lokalkjent



KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100



OPPLEVD TRYGGHET

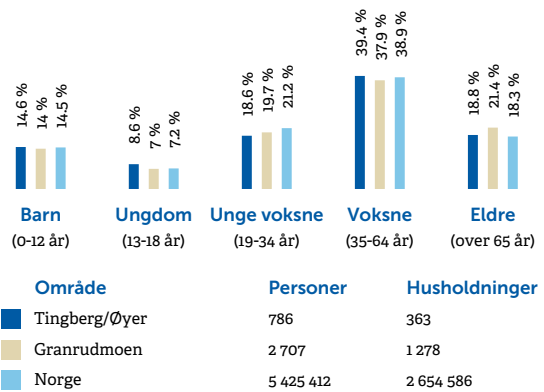
Veldig trygt 78/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Hågåsletta barnehage (1-5 år)	9 min
51 barn	0.9 km
Vidarheim barnehage (1-5 år)	4 min
100 barn	2.7 km
Granrudmoen barnehage (0-5 år)	6 min
31 barn	4.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Øyer	4 min
Søndagsåpent	2.6 km
Coop Extra Hafjell	4 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2.7 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

 1. Egen bil

 2. Sykkel



TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100



KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100



GATEPARKERING

Lett 81/100

SPORT

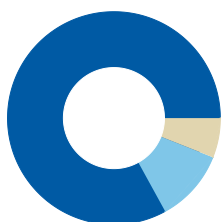
 Vidarheim ballbinge **3 min** 
Ballspill 2.6 km

 Øyer idrettspark **4 min** 
Ballspill, fotball 2.6 km

 GO Trening Øyer **4 min** 

 Actic Jorekstad Fritidsbad **16 min** 

BOLIGMASSE



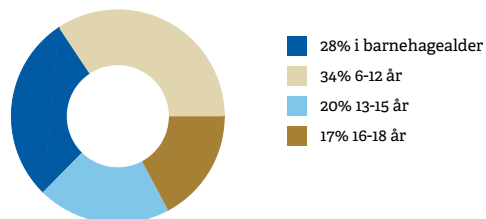
83% enebolig
6% rekkehus
11% annet

VARER/TJENESTER

 Rosenlund Bydelscenter **20 min** 

 Boots apotek Øyer **4 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



28% i barnehagealder
34% 6-12 år
20% 13-15 år
17% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

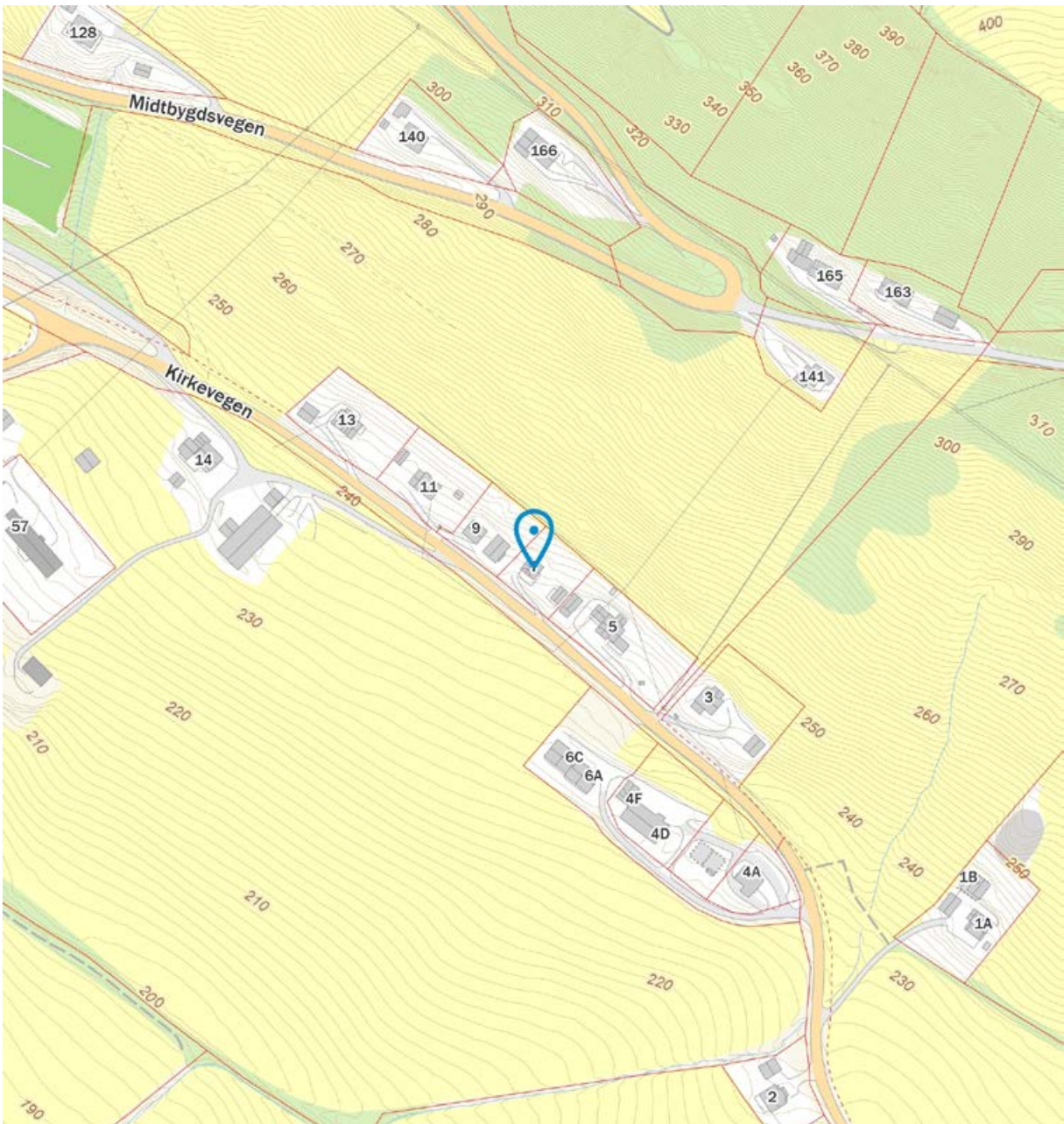


0% 44%

Tingberg/Øyer
Granrudmoen
Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Aage Rindal

Boligen

Kirkevegen 7

2636 Øyer

3440-35/59/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2002
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det var en ispropp på taket som stenkte vann nedløpet men det ble ikke noe skader og snakke om det var folk der da det skjedde.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Det var bare at det ikke var nok overlegg på en plate, det er fikset med silikon av meg har ikke vært noe problem siden

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet panel på sydveggen

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny drenering på oversiden og på sidene av huset

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Oversiden og på sidene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Ble gjort av mann til kusina mi

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort i forbindelse med at det kom kommunalt vann og kloakk, så da ble alt nytt innvendig

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

Firmanavn: Skogvang

Beskrivelse av arbeidet: Ble satt inn nytt sikringskap nye ledninger gang og kjøkken og kontakter

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp støttemur på oversiden, gårdsplass

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på [fremtind.no](https://www.fremtind.no).

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Kirkevegen 7, 2636 ØYER



ØYER kommune



gnr. 35, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 03.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 18410-1370

Referansenummer: RT1689

Autorisert foretak: Kjell Kruke

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Kruke

Vår ref: Kjell Kruke



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstmann Kjell Kruke

Takstmann Kjell Kruke har drevet med taksering av hus, hytter, skader og reklamasjon på heltid fra 2007.

Autorisert medlemsforetak i Norges Takseringsforbund/Norsk Takst, sentral lokalisert i Øyer.

Selvstendig, frittstående og uavhengig takstmann uten andre bindinger til eiendomsbransjen.

Fagområdet er taksering av hytter, fritidsboliger, boliger, rekkehus og leiligheter i alle størrelser samt taksering av tomter, skadetaksering, og reklamasjonsrapporter.

Er utdannet tømrer med svennebrev, har også mesterbrev som bygg og tømrermester.

Autorisert takstmann innen verditaksering, tilstandsrapport og skadetaksering med utførelse av ulike rapportformer som markedet etterspør.

Har fokus på pålitelighet og faglig gode takstrapporter innen takseringsfeltet.

Er tilknyttet relevante databaser som holder oss takstmenn løpende oppdatert på boligomsetninger i vårt arbeidsområde samt på oppdatert tekniske verdier.

Rapportansvarlig



Kjell Kruke

Uavhengig Takstingeniør

kjell@oyer.online.no

480 43 152



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig benyttet som fritidsbolig.

Eiendom fra 1941 oppført i laftet tømmer. Stående panel utvendig.

Saltutslag på innvendige vegger i kjeller gir indikasjon på fukt oppsug fra grunn. Drenering opplyst skiftet på tre sider i 2012. Utvendig puss på grunnmur ved taknedløp mot vest er løs/sprekker.

Det er ingen undertak under stålplater på taket, utsatt for kondens ved temperatursvingninger.

Noe lite isolasjon i vegger og etasjeskille/himling.

Badet er fra 2002 og oppfyller ikke krav til våtrom. Gulv uten fall, tradisjonelt belegg uten oppbrett mot vegger.

Dusjkabinett i nisje. Badet må påregnes totalrenovert.

For full oversikt over tilstand se teknisk beskrivelse i tilstandsrapporten.

Enebolig - Byggeår: 1941

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater av ukjent alder. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Plastbelagt sort stål takrenner og nedløp av ukjent alder.

Takrennekroker fra opprinnelig sink takrenner.

Saltak takkonstruksjon med 4x4" taksperer med delvis skråhimling og loft over midterste parti.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tømmervegger fra byggeår, stående panel fra ca. -70 tallet.

Panel på sørveggen skiftet 2020.

Nymalte overflater sommer -25.

Vinduer fra 1977/78 med to-lags isolerglass.

Nyere vindu fra 2005 mot øst på kjøkken.

Eldre vindu med innglass på soverom to mot vest.

Eldre lite kjeller vindu med innglass.

Overbygd inngangsparti med bordkledd fyllingsdør.

Bordkledd enkel ytterdør med påstiftet isolasjon innvendig.

Veranda fra ca. 2015 med impregnert 28x120 terrassebord.

Rekkverk med høyde på 94 cm.

Veranda på terreng uten membran/tettesjikt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

1. ETG:

GANG/TRAPPEROM med laminat fra 2010 på gulv, stående faspanel med malte overflater på vegger og malt faspanel i himling.

KJØKKEN med tradisjonelt gulvbelegg fra 2001, stående faspanel med malte overflater på vegger og malt faspanel i himling.

SPISESTUE med parkett fra 2012 på gulv, ubehandlet tømmer på vegger og ubehandlet faspanel fra 2003 i himling.

STUE med parkett fra 2012 på gulv, stående faspanel med malte overflater på vegger og fiberplater med malte overflater i himling.

2. ETG:

GANG/TRAPPEROM med opprinnelige smale tregulv med malte overflater, stående faspanel med malte overflater og malt faspanel i delvis skråhimling, (nyere himlingspanel i skråhimling).

KOTT med opprinnelige tregulv, fiberplater med malte overflater på vegger samt i skråhimling.

SOVEROM 1 (med dør til kott og til soverom 2), opprinnelige smale tregulv med lakkerte overflater (noe bruksslitasje), fiberplater med malte overflater på vegger samt i himling.

KOTT med opprinnelige smale tregulv med malte overflater (noe bruksslitasje), fiberplater med malte overflater på vegger samt i skråhimling.

SOVEROM 2 med opprinnelige smale tregulv med lakkerte overflater, fiberplater med malte overflater på vegger samt i delvis skråhimling (noe sprekker i skjøter).

Etasjeskiller er av tradisjonelt trebjelkelag.

Teglsteinspipe med pusset overflater i 1. og 2. etasje.

Peisovn med glassdør, lang ovnsrør med noe liten avstand fra røykrør til tømmervegg.

Skifer på gulv i stuen.

Jøtul 600 vedovn på soverom 1 i 2. etasje.

Vedovn tilkoblet pipen i kjeller.

Eldre feieluke i kjeller.

Boligen har malt tretrapp med repo.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2002.

Sponplater med tradisjonelt gulvbelegg, avløp under dusjkabinett, ikke fall på gulv. (ikke våtromsbelegg med oppbrett mot vegg)

Stående ubehandlet gran faspanel på innvendige vegger. Ubehandlet gran faspanel i himling.

Dusjkabinett i nisje på bad, tradisjonelt garnityr med termostatstyrt dusj batteri.

Tradisjonelt Ifø toalett av gulvmodell.

Vegghengt håndvask.

Mekanisk avtrekk med kanal gjennom gang til yttervegg.

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

Det er bygg med tømmervegger.

Ingen avinstallasjon i vegg, vannledninger ligger synlig utenpå.

Dusj i nisje med dusjkabinett, det er ikke mulig å komme til med målinger i vegg bak dusjkabinett.

Ved søk med fuktindikator Protimeter MMS ble det ikke registrert fuktverdier ut over normalt for gulv med beleg.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra 2002 med profilerte fronter i lakkert heltre eik.

Laminat benkeplate ned nedfelt oppvaskkum (skadet/løs kant lister på benkeplate)

Bosch oppvaskmaskin fra 2001.

Eldre Grepa komfyr fra ca. 1995 med tradisjonelle kokeplater.

Plass og opplegg for kjøle/fryseskap.

Det er frittstående kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Utenpåliggende vannrør. Vannrør fra 2002 nærmer seg meget fort tidspunkt der mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra 2002 nærmer seg meget raskt fort tidspunkt der mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Plass og opplegg for vaskemaskin på kjøkken.

Mitsubishi luft-til-luft varmepumpe fra 2020 i spisestue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap i kjeller. Automatsikringer på alle kurser. Digital strømmåler. Inntakssikringer i 2. etg. Delvis oppgradert el-anlegg fra 2002. Nytt sikringsskap, nye ledninger og kontakter i gang og på kjøkken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2012. Lagt ny drenering på oversiden og ned på sidene.

Bygningen har pusset betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av Morken betongstein. Høyden fra topp mur til terreng/grus er 95 cm og er vurdert til å ikke utløse krav til rekkverk. da det ikke er gangarealer, terrasser eller lekeområder rett ved muren, men kun skråning med plen.

Tomt i sør/vestvendt skrånende terreng. Eiendommen ligger område med risikoscore 2 i aktsomhetsområde for snø- og steinskred for hovedbygning. Eiendommen ligger område med risikoscore 1 for overvann Fysisk risiko går på en skala fra 0 til 6, der 6 innebærer høyeste risiko. Scoren fastsettes basert på sannsynligheten for at et fysisk risiko scenarie skal inntreffe, og berøringsgraden på eiendommen. Berørings graden deles inn i tre kategorier, (hovedbygg, annet bygg på tomt, kun tomt) Fysisk risikoscenariet som treffer hovedbygg anses som mest alvorlig, men kun tomt anses som minst alvorlig.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2002. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2002. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Isoterm varmekabel på vannledning. Utvendig vann- og avløpsledninger fra 2002 nærmer seg meget fort tidspunkt der mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

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

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk rundt trapp i 2. etg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger.

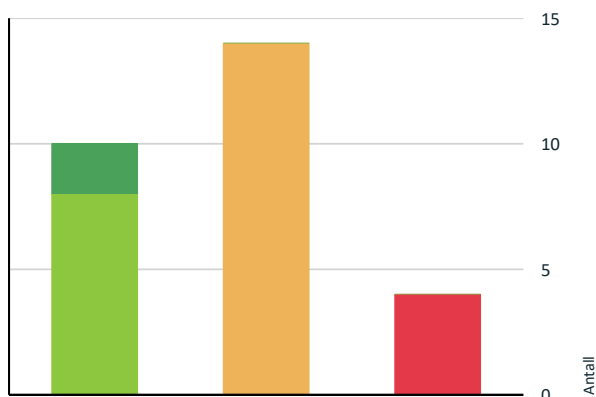
Uthus m/gjesterom

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av uthus.

Sammendrag av boligens tilstand

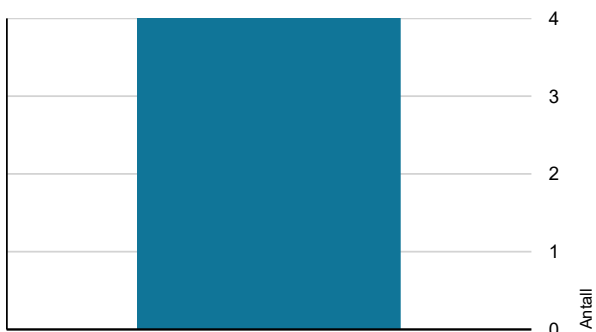
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 - 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

REFERANSENIVÅ

Bygget er oppført etter byggeforskriften av 1924 som er byggets referansenivå.

Badet er fra 2002 og vurdert mot forskrift på etableringstidspunkt.

Tilstandsrapporten gjennomgått og godkjent av rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - kjeller [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand

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

 **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)






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

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

 **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken m/spiskammer > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1941

Kommentar
Oppgitt byggeår.

Anvendelse

Bolig benyttet som fritidsbolig

Standard

Bolig med normal standard fra byggeår med oppgradering.
Lagt inn kommunalt vann og avløp i 2002. Bad/toalett ble etablert i forbindelse med kommunalt vann og avløp.

Vedlikehold

Framstår som normalt til godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater av ukjent alder. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er ingen undertak, stålplater rett på enkelt bordtak.
Ingen lufting i takkonstruksjon som delvis består av skråtak med lite loft over midtre parti.

Det er opplyst at det tidligere har vært en liten lekkasje som ble utbedret med silikon i plate skjøt.

Tak/loft isolert med sagflis, lagt på steinull isolasjon over gang/trapperom.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

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

Undertak og taktekking må påregnes etablert/byttet.

Vil være naturlig med etterisolering/tilleggsisolering av takkonstruksjon samt etablering av forskriftsmessig lufting av takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Plastbelagt sort stål takrenner og nedløp av ukjent alder.
Takrennekroker fra opprinnelig sink takrenner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Ved utskifting av taktekkning må det vurderes ut fra valgt taktekkning om det er behov for snøfangere.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tømmervegger fra byggeår, stående panel fra ca. -70 tallet.
Panel på sørveggen skiftet 2020.
Nymalte overflater sommer -25.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon med 4x4" taksperrer med delvis skråhimling og loft over midterste parti.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Punktet må sees i sammenheng med takteking.

Det er ikke undertak under takplatene.

Himling isolert med sagflis.

Kondens vil trenge rett ned i sagflisen og kan over sikt medføre sopp og råteskader.

Lite isolasjon i skråhimling/himling medfører unødvendig stort varmetap.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Vinduer

Vinduer fra 1977/78 med to-lags isolerglass.

Nyere vindu fra 2005 mot øst på kjøkken.

Eldre vindu med innglass på soverom to mot vest.

Eldre lite kjeller vindu med innglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Flere vinduer må påregnes utskiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører - kjeller

Bordkledd enkel ytterdør med påstiftet 1 cm. isolasjon innvendig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Kjellerdør må byttes eller etableres bedre tetting ved dørkarm.

Er mye å hente med tanke på energiforbruk ved stifting til tett, isolert ytterdør.



TG 2 Dører

Overbygd inngangsparti med bordkledd fyllingsdør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Ytterdør må byttes eller legges inn ny pakning/tette list i karm.

Er mye å hente med tanke på energiforbruk ved stifting til tett, isolert ytterdør.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fra ca. 2015 med impregneret 28x120 terrassebord.

Rekkverk med høyde på 94 cm.

Veranda på terreng uten membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Skjevheter i konstruksjoner/fundamentering.

Er skru mulighet under stolper på veranda, kan vær for små/underdimensjonerte fundamenter for veranda. Lecablokk på grunn ved trapp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Veranda med behov for oppretting/justering.
Ukjent om fundamenter er tilstrekkelig dimensjonert og isolert mot tele.
Må gjøres nærmere undersøkelser når telen har gått.



INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

1. ETG:
GANG/TRAPPEROM med laminat fra 2010 på gulv, stående faspanel med malte overflater på vegger og malt faspanel i himling.
KJØKKEN med tradisjonelt gulvbelegg fra 2001, stående faspanel med malte overflater på vegger og malt faspanel i himling.
SPISESTUE med parkett fra 2012 på gulv, ubehandlet tømmer på vegger og ubehandlet faspanel fra 2003 i himling.
STUE med parkett fra 2012 på gulv, stående faspanel med malte overflater på vegger og fiberplater med malte overflater i himling.

2. ETG:
GANG/TRAPPEROM med opprinnelige smale tregulv med malte overflater, stående faspanel med malte overflater og malt faspanel i delvis skråhimling, (nyere himlingspanel i skråhimling).
KOTT med opprinnelige tregulv, fiberplater med malte overflater på vegger samt i skråhimling.
SOVEROM 1 (med dør til kott og til soverom 2), opprinnelige smale tregulv med lakkerte overflater (noe bruksslitasje), fiberplater med malte overflater på vegger samt i himling.
KOTT med opprinnelige smale tregulv med malte overflater (noe bruksslitasje), fiberplater med malte overflater på vegger samt i skråhimling.
SOVEROM 2 med opprinnelige smale tregulv med lakkerte overflater, fiberplater med malte overflater på vegger samt i delvis skråhimling (noe sprekker i skjøter).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje på overflater gulv 2. etg.

Sprekker i skjøter på plater på soverom 2. Fiberplater av noe eldre type.

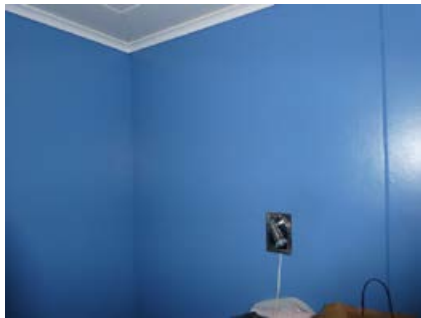
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kan være behov for oppgradering av enkelte overflater.



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av tradisjonelt trebjelkelag.

Årstall: 1941

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert høydeforskjell i etasjeskille/trebjelkelag på 12 mm. på kjøkken, og spisestue på 13 mm. i første etasje.

Det er registrert høydeforskjell i etasjeskille/trebjelkelag på 24 mm. på sov 1, 18 mm. på sov 2 i andre etasje.

Skjevheter er registrert som målt stikkprøver med laser.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med pusset overflater i 1. og 2. etasje.

Peisovn med glassdør, lang ovnsrør med noe liten avstand fra røykrør til tømmervegg.

Skifer på gulv i stuen.

Jøtul 600 vedovn på soverom 1 i 2. etasje.

Vedovn tilkoblet pipen i kjeller.

Eldre feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

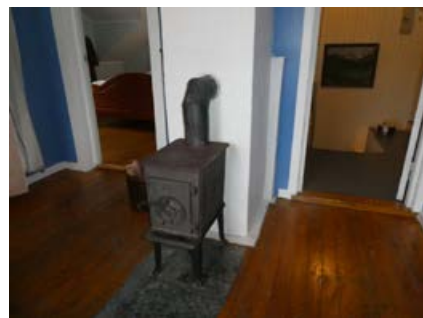
Kravet til avstand fra røykrør til trevegg er som hovedregel 30 cm til ubrennbart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sette på ubrennbar plate på vegg bak røykrør i spisestue.

Fare for overoppheting og antenning i tømmervegg.



TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp med repo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk rundt trappen i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

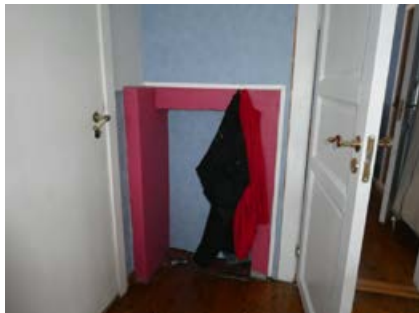
- Tiltak:

Må sette opp rekkverk.

Fare for at person kan falle ned og skade seg.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Bad fra 2002. (Har valgt å legge byggeforskrifter fra før 1997 til grunn som referanse)

Sponplater med tradisjonelt gulvbelegg, avløp under dusjkabinett, ikke fall på gulv. (ikke våtromsbelegg med oppbrett mot vegg)

Stående ubehandlet gran faspanel på innvendige vegger.

Ubehandlet gran faspanel i himling.

Dusjkabinett i nisje på bad, tradisjonelt garnityr med termostatstyrt dusjbatteeri.

Tradisjonelt lfø toalett av gulvmodell.

Vegghengt håndvask.

Mekanisk avtrekk med kanal gjennom gang til yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er bygg med tømmervegger.

Ingen avinstallasjon i vegg, vannledninger ligger synlig utenpå.

Dusj i nisje med dusjkabinett, det er ikke mulig å komme til med målinger i vegg bak dusjkabinett.

Ved søk med fuktindikator Protimeter MMS ble det ikke registrert fuktverdier ut over normalt for gulv med beleg.

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISKAMMER

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra 2002 med profilerte fronter i lakkert heltre eik.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum (skadet/løs kant lister på benkeplate)

Bosch oppvaskmaskin fra 2001.

Eldre Grepa komfyr fra ca. 1995 med tradisjonelle kokeplater.

Plass og opplegg for kjøle/fryseskap.

Årstall: 2002 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Løse/skader på kantlister benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISKAMMER

TG 1 Avtrekk

Det er frittstående kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002

Kilde: Kontaktperson



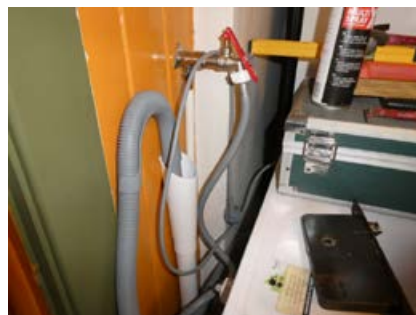
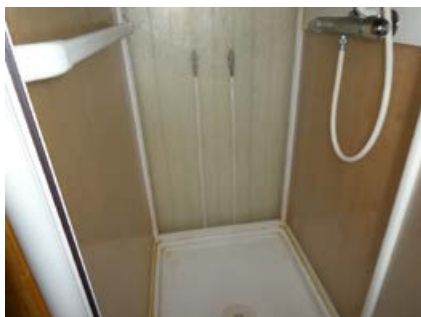
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Utenpåliggende vannrør.
Vannrør fra 2002 nærmer seg meget fort tidspunkt der mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Årstall: 2002

Kilde: Kontaktperson



TG 1 Avløpsrør

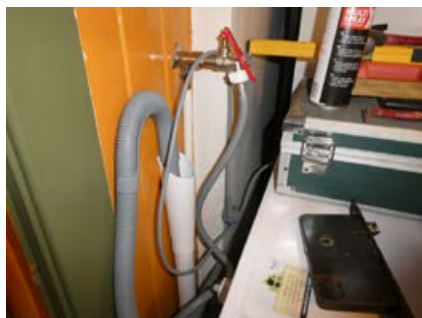
Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør fra 2002 nærmer seg meget raskt fort tidspunkt der mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Lufting via Durgoverventil på bad.

Årstall: 2002

Kilde: Kontaktperson



Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Mitsubishi luft-til-luft varmepumpe fra 2020 i spisestue.
Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Plass og opplegg for vaskemaskin på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Uheldig løsning vannlås.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere vannlås på kjøkken.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Indikasjon på tidligere varmegang i stikkontakt til varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i kjeller.
Automatsikringer på alle kurser.
Digital strømmåler.
Inntakssikringer i 2. etg.
Delvis oppgradert el-anlegg fra 2002.
Nytt sikringsskap, nye ledninger og kontakter i gang og på kjøkken.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2003
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ja
Det foreligger en sluttkontroll på det som gjelder oppgraderingen datert 22.11.2002.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent



TOMTEFORHOLD

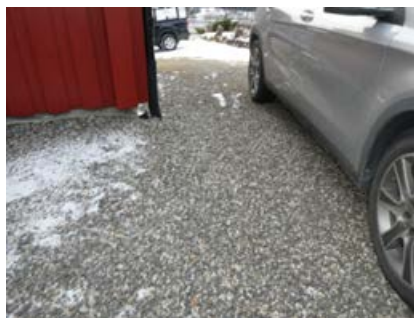
Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

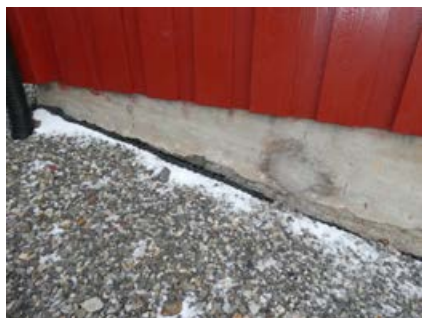


1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2012.
Lagt ny drenering på oversiden og ned på sidene.



Tilstandsrapport



TC 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har pusset betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Løs puss ved takrenne nedløp mot vest.

Fuktoppsug fra grunn, saltutslag på innvendige betongvegger ned mot gulv.

Det er ingen kapillærbrytende sjikt mellom grunn og grunnmur.

Eldre/porøs betong "sugger" fukt opp fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Etablere bortledning av vann ved taknedløp.

Fjerne løs puss og pusse fasaden på grunnmur.



TC 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av Morken betongstein. Høyden fra topp mur til terreng/grus er 95 cm og er vurdert til å ikke utløse krav til rekkverk, da det ikke er gangarealer, terrasser eller lekeområder rett ved muren, men kun skråning med plen.

Årstall: 1912

Kilde: Kontaktperson



Tilstandsrapport



TG 0 Terrenghforhold

Tomt i sør/vestvendt skrånende terreng.
Eiendommen ligger område med risikoscore 2 i aktsomhetsområde for snø- og steinskred for hovedbygning.
Eiendommen ligger område med risikoscore 1 for overvann
Fysisk risiko går på en skala fra 0 til 6, der 6 innebærer høyeste risiko.
Scoren fastsettes basert på sannsynligheten for at et fysisk risiko scenario skal inntreffe, og berøringsgraden på eiendommen.
Berørings graden deles inn i tre kategorier, (hovedbygg, annet bygg på tomt, kun tomt)
Fysisk risikoscenariet som treffer hovedbygg anses som mest alvorlig, men kun tomt anses som minst alvorlig.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2002. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2002. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Isoterm varmekabel på vannledning.
Utvendig vann- og avløpsledninger fra 2002 nærmer seg meget fort tidspunkt der mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Årstall: 2002 Kilde: Kontaktperson



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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



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

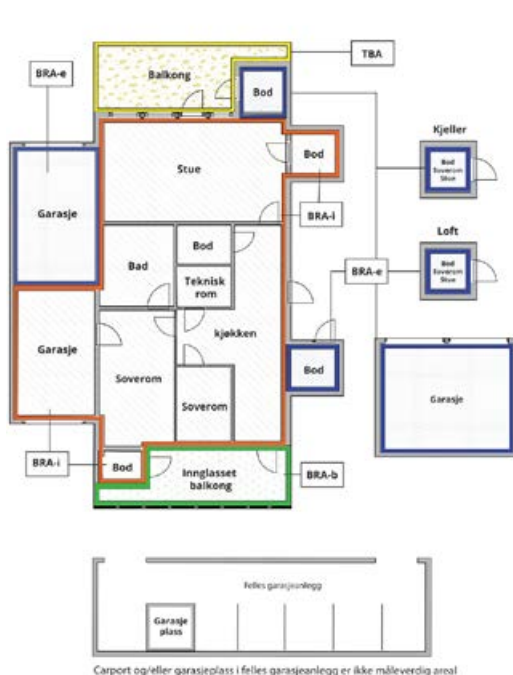
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningssakkyndige 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 bruktendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	23			23		25	48
1. etasje	48			48			48
Kjeller						45	45
SUM	71					70	141
SUM BRA	71						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje			
1. etasje	Gang/trapperom, bad, kjøkken m/spiskammer, spisestue, stue		
Kjeller		Kjeller-rom/hobbyrom, kjeller-rom, kjeller-rom m/vann og avløp, kjeller-rom m/varmtvannsbereder	

Kommentar

Kjeller med lav takhøyde, ikke målerverdi areal. Gulvareal = 45 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus m/gjesterom

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hobbyrom/gjesterom m/køyesenger, bod/vedbod	

Kommentar

Overbygd del på 9,5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av uthus.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	71	0
Uthus m/gjesterom	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.1.2026	Kjell Kruke	Takstingeniør
	Aage Rindal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	35	59		0	1087.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kirkevegen 7

Hjemmelshaver

Rindal Aage

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Liten boligeiendom benyttet som fritidsbolig. Eiendom med adresse Kirkevegen 7 i ØYER. Eiendommen ligger pent til i vestvendt terreng med meget gode lys og solforhold og flott utsikt. Eiendommen ligger i område med eneboliger av noe eldre årgang, eiendommene grenser mot landbruksområder i aktiv drift. Området ligger ca. 20 km. nord for Lillehammer og ca. 21 mil fra Oslo. Øyer er definert som turistdestinasjon og har søndagsåpne butikker som ligger ca. 2,5 km sør for eiendommen. Kort avstand til Hafjell som er kjent for sitt flotte alpinanlegg, her finnes 18 skiheiser, inkludert gondolen, 32 løyper med totalt 835 høydemeter fra dal til fjell. Hafjells varemerke er lange løyper, god snø og mange soldager. Et stort snøanlegg som dekker mesteparten av hovedløypenettet gir snøsikkerhet fra sesongstart og en lang skisesong. Skisesongen er normalt fra medio november til medio april. Hafjell er ett moderne alpinksenter for den yngste nybegynner, til den mest erfarne skientusiast. Hafjell har sommersykling i alpinanlegget med gondol opp til toppen og sykkelstier over til et utall av veier og stier over det meste av det vakre Øyerfjellet. Fantastiske turmuligheter hele året, ski, sykkel og til fots.

Adkomstvei

Privat stikkveg opp fra offentlig veg (Kirkevegen)

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Regulert til bolig

Om tomten

Tomt i vestvendt til dels noe bratt terreng. Inngjerdet mot beiteområde på oversiden og mot naboeiendom på sørsiden. Opparbeidet plen arealer med opparbeidet uteplass sør/øst for huset. Satt opp forstøtningsmur ved inngangsparti samt ved uthuset.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen enn det som er nevnt i takst dokumentet. Eier var til stede ved befaring.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Ingen opplysninger vedrørende forsikring på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Uthus m/gjesterom



Anvendelse

Uthus med bod/vedbod og innredet hobbyrom/gjesterom med køyesenger.

Byggeår

2010

Kommentar

Oppgitt byggeår.

Standard

Normal standard, isolert hobbyrom.

Vedlikehold

Framstår som normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthus fra 2010 oppført som i lemmer montert på adressen.

Romslig platting på tre sider, overbygd mot øst.

Enkelt fundamentert med Lecablokk på grunn.

Isolert bjelkelag, isolerte vegger og himling.

Saltak takkonstruksjon tekket med stålplater, plastbelagt sort stål takrenner og nedløp.

Undertak med OSB plater i skråhimling, ukjent undertak på OSB plater.

Innredet hobbyrom/gjesterom med køyesenger totalt 4 sengeplasser.

Belegg på gulv, stånele skyggepanel med malte overflater og åpen skråhimling med malte overflater.

Koblet vindu, bordkledd fyllingsdør.

Liten kjøkkenbenk.

Strøm via skjøteledning.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklærings skjema	05.01.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	03.01.2026		Innhentet		Nei
Situasjonskart	03.01.2026		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Øyer kommune

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 35 Bnr: 59 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Kirkevegen 7
2636 ØYER

Annen info:



Målestokk
1:1000





SITUASJONSKART



Eiendom:	Gnr: 35	Bnr: 59	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Kirkevegen 7, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				

**ØYER
KOMMUNE**

Dato: 4/12-2025 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklærings skjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 600 kr
Selveierleilighet og rekkehus	8 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 600/2 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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 tuner/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, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** 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 vegglander/ladestasjon til elbil** 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 bodere, uthus, garasjeportåpner el. Låses bodere, uthus el. 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.
- Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom



Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» eiendom. Alle brukte eiendommer har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven. Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer

kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 1310250326 / Brita Hagen, tlf.974 29 392
Kirkevegen 7, 2636 ØYER
gnr. 35, bnr. 59 i Øyer kommune



Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Å kjøpe bolig eller eiendom er ikke noe man gjør så mange ganger i løpet av livet. Å gi deg en trygg og god kjøpsopplevelse er derfor vår førsteprioritet. Ikke nøl med å ta kontakt med oss hvis du er usikker eller lurer på noe. Vi er her for deg hele veien!

