

PROAKTIV

Dette er ikke bare
en hytte - det er en
destinasjon.

Tettgrasvegen 121
representerer en sjelden
mulighet på Hafjell

TETTGRASVEGEN 121



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



PÅ TOPPEN AV HAFJELL

RÅ HYTTELUKSUS I SÆRKLASSE PÅ TOPPEN AV HAFJELL - 400 KVM
m/7 SOV/4 BAD - SKI IN/OUT - PANORAMAUTSIKT - SJELDEN

MULIGHET

PROAKTIV.NO

NØKKEL- INFORMASJON

Adresse: Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER

Gnr./Bnr.: Gnr. 17, bnr. 107, i ØYER
kommune

Prisantydning: 39.900.000,-

Omkostninger: 998.590,-

Totalpris: 40.898.590,-

Kommunale avgifter: 28.695,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2016

Rom/soverom: 9/7

BRA: 400 m²

BRA-i: 400 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Garasje med plass til 2
biler, oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 1354.7 m²

Energimerke: Energiklasse:B

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Kontorets side

6

Nærområdet

10

Informasjon om
boligen

14

Boligen i bilder

20

Kjerneinformasjon

24

Vedlegg

96

Budskjema

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Briskeby

Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

Tlf.: 22 24 44 00

E-post: cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!

HAFJELL

Kommune: ØYER / **Område:** PÅ TOPPEN AV HAFJELL

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.







Beliggenhet

Tettgrasvegen 121 ligger i et av Hafjells mest ettertraktede og eksklusive områder, med en tilbaketrukket plassering som gir både privatliv og enestående utsyn over dal og fjell.



Eiendommen har en optimal ski in ski out beliggenhet med direkte tilknytning til Hafjell Alpinsenter, hvor et variert løypenett, moderne heisanlegg med gondol og stolheiser, samt velpreparerte nedfarter gir en komplett alpinopplevelse. Fra eiendommen er det også umiddelbar tilgang til et omfattende nettverk av langrennsløyper som strekker seg innover fjellet i storslåtte omgivelser.

Kun få minutter unna ligger Mosetertoppen, som har etablert seg som Hafjells eksklusive fjellsentrum. Her finner du dagligvare, flere restauranter og hyggelige serveringssteder, samlet rundt gondolens toppstasjon og skistadion. Favn og Gaiastova representerer to av områdets mest attraktive møteplasser, med





OFFENTLIG TRANSPORT

 Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10	18 min  9.9 km
 Jar Linje 540	8 min  3.7 km
 Neremo i Sørbygdsvegen Linje 540	8 min  4.5 km



DAGLIGVARE

Joker Mosetertoppen Søndagsåpent	9 min  4.6 km
Spar Øyer Søndagsåpent	11 min  6 km





VARER/TJENESTER

 Rosenlund Bydelssenter	25 min 
 Boots apotek Øyer	12 min 

SPORT

 Øyer idrettspark Ballspill, fotball	11 min  5.6 km
 Flerbruksanlegg aktivitetsflate Ballspill	11 min  5.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Favn Hafjell	15 min 
 Kople Coop Extra Hafjell	12 min 

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



gode matopplevelser, solrike uteområder og en atmosfære som kombinerer det avslappede med det sofistikerte. Dette gir en sjelden kombinasjon av ro og tilbaketrukkethet, samtidig som du har tilgang til service og tilbud på et nivå man normalt kun finner i mer urbane destinasjoner.

Om sommeren forvandles området til en attraktiv helårsdestinasjon, med et bredt spekter av aktiviteter. Hafjell Bike Park byr på et av Europas beste anlegg for stisykling,

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

samtidig som fjellet tilbyr flotte turmuligheter til fots, med merkede stier og variert terreng. Gondolen er også åpen i sommersesongen og gir enkel tilgang til fjellet, enten man ønsker rolige naturopplevelser eller mer aktive dager. I tillegg ligger både Hunderfossen Familiepark og Lillehammer sentrum innen kort rekkevidde, noe som gir et variert tilbud for både store og små.

Hafjell sentrum ligger en kort kjøretur unna med ytterligere servicetilbud, mens Lillehammer nås på rundt 15 minutter og byr på et bredt utvalg av restauranter, kulturtilbud og handel. Adkomsten fra Oslo er effektiv, med en reisetid på under to timer via E6, noe som gjør eiendommen lett tilgjengelig året rundt. Beliggenheten forener det beste fra to verdener - umiddelbar nærhet til fjellens opplevelser og samtidig enkel tilgang til byens fasiliteter - og understreker eiendommens posisjon som et eksklusivt tilfluktssted i hjertet av Hafjell.

Bebyggelse

Etablert hytteområde på Hafjell med opparbeidede adkomstveier, naturlige gangstier og ski-in-ski-out. Området består av hytter med store eiendommer omkransert av friområder.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	28 min 🚗
Hamar	1 t 10 min 🚗
Oslo	2 t 24 min 🚗

HØYDE OVER HAVET

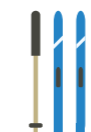
692 m



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 78 m
- 1000 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Hafjell Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 18



AKTIVITETER

Mosetertoppen Familieområde	16 min 🚶
Hafjell Golfklubb	9 min 🚗
Hafjell Bike Park	11 min 🚗
Lilleputthammer	12 min 🚗
Lekeland Hafjell	12 min 🚗
Lillehammer bob- og akebakke	16 min 🚗

VELKOMMEN TIL TETTGRASVEGEN 121

Vi starter utendørs – boligen har flere store og solrike uteplasser.

Parkering

Garasje med plass til 2 biler, oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

1354 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på 1355 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

UTVENDIG:

Taket er tekket med skifer. Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Yttervegg i tømmer. Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Skråhimling. Luftespalte ved raft. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Tofløyet ytterdør i treverk. Tofløyet balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Ytterdør i treverk inn til garasje.

INNSENDIG

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Tømmer. Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Etasjeskiller i elementer. <https://dsa.no/radon> Gasspeis i underetasjen og 1. etasje. Stålpippe. Innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking i rom under terreng var ikke mulig. Nærmere undersøkelser

anbefales. Trapp i metall med glasstrinn. Profilerte dører. Glassfelt i enkelte dører. Oppvarming består av: Bergvarme/jordvarme. Gass. Strøm i hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Ildsted.

Lovlighet

Den bygningssakkyndiges kontroll av lovlig bruk er begrenset til åpenbare ulovligheter som avdekkes. Dersom det observeres ulovlige bruksendringer eller manglende rømningsveier, er dette omtalt i rapporten. Følgende forhold er ikke vurdert i denne rapporten, med mindre annet er spesielt omtalt: Plassering og størrelse på bygningskropp, takutstikk, dører og vinduer Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelsesgrad av tomt Tekniske krav til avstand mellom byggverk Kjøper oppfordres til å innhente og gjennomgå gjeldende planbestemmelser for eiendommen, herunder reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, for å avklare forhold av betydning for ønsket bruk eller utvikling av eiendommen. Dersom deler av boligen eller andre byggverk på eiendommen ikke er byggemeldt, kan dette i ytterste konsekvens

Bygningssakkyndig

Svein Erik Myrvang (befaringsdato: Tirsdag, 24. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke

eiendommen grundig.

8 Er det utført arbeid med drenering?

JA av faglært: Drenering rundt grunnmur. 2019. Hafjell Maskin.

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

JA: Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Tettegrasvegen 121 er en romslig og innholdsrik fritidsbolig med gjennomtenkte løsninger og god plass til hele familien. Hytten inneholder som følger: Underetasje: Gang, vaskerom, badstue, gang 2, teknisk rom, stue/kjøkken, to soverom, bad og garasje. 1. etasje: Gang, toalettrom, bad, tre soverom og stue/kjøkken. 2. etasje: Gang, bad og to soverom.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 176 kvm

Total BRA: 176 kvm

1. etasje

BRA-i: 189 kvm

Total BRA: 189 kvm

2. etasje

BRA-i: 35 kvm

Total BRA: 35 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Kjeller: 58 kvm

1. etasje: 36 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Tettegrasvegen 121 representerer en sjelden mulighet på Hafjell. Her møtes du av en gjennomført og imponerende tømmerhytte hvor tradisjonelt håndverk møter moderne komfort på øverste nivå. Eiendommen ligger tilbaketrukket og fritt, med enestående utsyn over fjellandskapet og direkte tilknytning til alpinanlegget med ski in ski out. Her kombineres privat beliggenhet med umiddelbar tilgang til noen av landets beste skiopplevelser.

Hytta fremstår som en helhetlig og påkostet eiendom, oppført med solide materialer og nøye utvalgte detaljer. Tømmer, skifer og gjennomgående høy kvalitet i overflater skaper en lun, men samtidig storslått atmosfære. Den generøse takhøyden i stuen, flere gasspeiser og store vindusflater gir en følelse av rom og lys som forsterker opplevelsen av kvalitet og eksklusivitet. Planløsningen er tilrettelagt for både privat bruk og representasjon, med flere oppholdsrom, separate kjøkkenløsninger og gode fasiliteter.

Eiendommen byr videre på en rekke eksklusive kvaliteter som løfter opplevelsen ytterligere, herunder egen sauna og jacuzzi som inviterer til restitusjon etter lange dager i fjellet. Sammen med romslige utearealer og en gjennomført arkitektonisk stil, fremstår dette som en destinasjon for de som søker noe utenom det ordinære - et sted hvor komfort, beliggenhet og kvalitet går opp i en høyere enhet.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen.

Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir

eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

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. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Endel skjevheter i etasjeskiller er registrert. Overflateavvik er størst i oppstue.

TG 2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Nedløp og beslag: Det er avvik: takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

Veggkonstruksjon: Det er avvik: Det er mulighet for at fukt/vann trekker inn i konstruksjonen flere steder. Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Takkonstruksjon/Loft: Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m

Utvendig Dører: Det er avvik: Det er ikke montert beslag under enkelte dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er avvik: Glassrekkverk mangler pakning mot beslag.

Innvendig Overflater: Det er avvik: Enkelte overflater har noe riper. Stedvis knirk i gulv

Innvendige dører: Det er avvik: Enkelte dører har behov for justeringer. Det er ikke montert nøkkelbeslag på dør inn til garasje. Det er ikke montert dørterskel mellom teknisk rom og gang i underetasjen.

Vannledninger: Det er avvik: Rørkurser er ikke merket.

Grunnmur og fundamenter: Noe misfarging på skiferforblending. Skiferkledd grunnmur har sprekke-dannelser og enkelte løse skifersteiner.

Underetasje, Vaskerom, Overflater Gulv: Det er avvik: Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

Underetasje, Vaskerom, Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon. Det er ikke membran i våtsonen på vegg.

Badstue, Overflater og konstruksjon: Glassdør inn til badstue går imot flisgulv når den åpnes.

Underetasje, Bad, Overflater Gulv: Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Bruksvann renner til sluk. Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

Underetasje, Bad, Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

1. Etasje, Toalettrom, Overflater og konstruksjon: Rommet har ikke mekanisk avtrekk. Det er ikke tett under sistene. Ved eventuell lekkasje fra sistene kan vann trekke ned i konstruksjonen under. Det er ikke etablert tetting mellom servant og veggkonstruksjon. Ved vannsøl kan vann renne ned på baksiden av innredningen.

1. Etasje, Bad, Overflater vegger og himling: Ikke fuksikker overflate i våtsonen. Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt. Det er vindu i våtsonen. Det er dør i våtsone.

1. Etasje, Bad, Overflater Gulv: Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

1. Etasje, Bad, Sluk, membran og tettesjikt: Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt. Det er ikke membran i våtsonen på vegg.

2. Etasje, Bad, Overflater vegger og himling: ikke fuksikker overflate i våtsone. Det er dør i våtsone.

2. Etasje, Bad, Overflater Gulv: Noe ujevnheter i flisoverganger observert. Noe malingssøl på gulvflis observert. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

2. Etasje, Bad, Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke membran i våtsonen på vegg.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

Oppvarming

Oppvarming består av: Bergvarme/jordvarme. Gass. Strøm. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Ildsted.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær

1.650.000,- for 2024

Kommunale avgifter

28.695,- for 2026

Eiendomsskatt

15.887,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller

dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.08.2020. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspåliggende tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 26. august 2020

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende heftelser er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

2014/106492-2/200 06.02.2014

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å

gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 24. mars 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

39 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

997 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

998 590,00 (Omkostninger totalt)

40 898 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagedato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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 eiendomsmeidler 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.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Kjerneinformasjon

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 feil 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må 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 megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løssøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løssøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva

som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Marlene Ender
Kjetil Rustad

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 319 200,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 392 880,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i

forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
30.3.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
 ØYER kommune
 # gnr. 17, bnr. 107

Sum areal alle bygg: BRA: 400 m² BRA-i: 400 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 Rapportdato: 25.03.2026 Oppdragsnr.: 12151-1978 Eiendomsverdi ref nr: YG1513

Autorisert foretak: Takstcon AS Sertifisert Takstingeniør: Svein Erik Myrvang



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendingslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>



Rapportansvarlig

Svein Erik Myrvang
Uavhengig Takstingeniør
svein@takstcon.no
932 56 766



Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 2 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 3 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 4 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Stor tømmerhytte beliggende i Tettgrasvegen.

BEBYGGELSE:

Bolig med internt bruksareal på X m² over tre etasjer. Garasje i underetasje med to biloppstillingsplasser.

STANDARD:

Boligen er fra 2020. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vannbåren varme ved hjelp av bergvarmepumpe. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 1 355 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

Taket er tekket med skifer. Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Yttervegg i tømmer.

[Gå til side](#)

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Skråhimling. Luftespalte ved raft. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Tofløyet ytterdør i treverk. Tofløyet balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Ytterdør i treverk inn til garasje.

INNENDIG

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Tømmer. Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Etasjeskiller i elementer.

[Gå til side](#)

<https://dsa.no/radon>

Gasspeis i underetasjen og 1. etasje. Stålpipes. Innvendige utforede vegger på grunnmur.

Hulltaking i rom under terreng var ikke mulig. Nærmere undersøkelser anbefales. Trapp i metall med glasstrinn. Profilerte dører. Glassfelt i enkelte dører. Oppvarming består av: Bergvarme/jordvarme. Gass. Strøm I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Ildsted.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom UE

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Vaskeromsinnredning med nedfelt kum. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

Bad UE

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med

underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegg. Badekar. Veggmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Bad 1. etg.

Fliser på gulvet. Tømmer på vegger. Panel i himling. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Badekar. Veggmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Bad 2. etg.

Fliser på gulvet. Tømmer på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Veggmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og stein/komposittplate med kjøkkenkum. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kombiskap kjøll/frys. Kjøkkenventilator er montert over koketopp.

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og stein/komposittplate med kjøkkenkum. Integrert stekeovn, micro/stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøleskap, vinskap. Kjøkkenventilator er montert over koketopp.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, tømmer på vegger og panel i himling. Servant med underskap. Speil. Vegghengt toalett. Tilluft ved dør. Badstue med fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Innvendig hovedstoppekran er plassert i teknisk rom. Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Bergvarmepumpe er plassert i teknisk rom. Akkumulatortank fra 2016 er plassert i teknisk rom. Vannbåren gulvvarme.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringskapet er plassert i teknisk rom.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 5 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Grunnmur i betong. Forblendet med skiferstein.
Støttemur i stein.
Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Synlige utvendig vannrør i: Plast.
Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 39 250 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

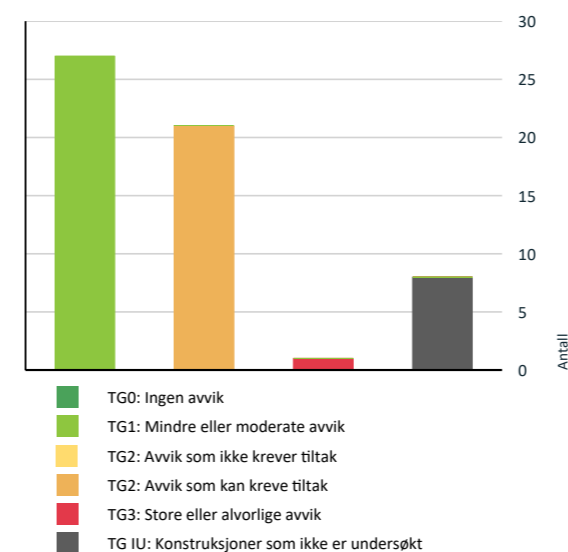
Side: 6 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

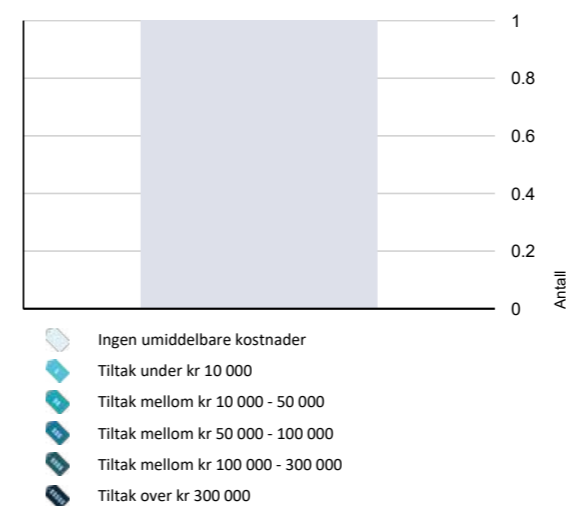
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvisitent/eier/tilstedeaværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonene som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvisitent/ tilstedeaværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvisning til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 7 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

Fritidsbolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TO 10 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 8 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Ferigattest utstedt 2020.

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, påkostninger må allikevel påregnes.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde): (Utført som egeninnsats av eier.)
2026	Modernisering	Satt opp terrasse, plattning og jacuzzi.
2025	Modernisering	Overflatebehandlet utvendig på fritidsboligen.
2025	Modernisering	Ferdigstilt overflater på garasje innvendig.
2025	Modernisering	Justert kjøkkeninnredning.
2025	Modernisering	Montert beslag på oppstue.
2025	Modernisering	Montert elbillader.

UTVENDIG

TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skifer.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 9 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport

Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuksikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra grunnmuren/bygningen.



Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i tømmer.

Tømmervegger har enkelte sprekker og åpninger som kommer av tørk i tømmer. Dette er normalt ut fra byggemetode og materiale, ved mye nedbør og vind vil man i tømmer kunne se fukt rundt lafteknuter og hjørner, samt skjult i sprekker. Dersom det oppstår misfarging på tømmeret, må det over tid gjøres tiltak for å redusere fuktpåkjenning på konstruksjon og fagfolk må kontaktes. Det er viktig med diffusionsåpen overflatebehandling av overflatene på tømmeret. Sprekker må ikke fylles med masse eller skum da dette kan føre til at fukt trenger inn i tømmer, og over tid skaper råte. Under tørkeprosessen kan enkelte kvister løsne; dette er en forventet utvikling og betegnes ikke som et avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mulighet for at fukt/ vann trekker inn i konstruksjonen flere steder.

- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Åpninger i veggkonstruksjon kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Man må tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.
- Sprekker kan medføre at fukt trenger inn i treverket. Overflatebehandling av kledning, følg med på sprekker og eventuelt foreta overflatebehandling. Bygningsdelen krever jevnlig ettersyn.



Det er mulighet for at fukt/ vann trekker inn i konstruksjonen flere steder. Se punkt nedløp og beslag.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 10 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Skråhimling. Luftespalte ved raft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon, og om det er oppstått skader. Det må da gjøres bygningsmessige inngrep eller benytte termografi for å kunne avdekke manglende lufting, dårlig isolering eller skjulte fuktskader.

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags isolerglass.



Synlige skruer på vindusomramming.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Tofløyet ytterdør i treverk.

Tofløyet balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Ytterdør i treverk inn til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag under enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når det mangler beslag under dør, kan det føre til at regnvann og smeltevann trenger inn i veggen rundt døren, noe som kan forårsake fuktskader på både dør og den omkringliggende veggen. Dette kan igjen føre til råteskader på treverket, som svekker konstruksjonen og kan kreve kostbare reparasjoner. Beslag må monteres for å lukke avviket. Det er observert noe avvik/ overflateskader i overflaten på dørbildet på ytterdør og garasjedør. Justering av enkelte dører må påregnes.

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 11 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport



Det er ikke montert beslag under enkelte dører.



Det er ikke montert beslag under enkelte dører.



Det er observert noe avvik i overflaten på dørbildet på ytterdør og garasjedør.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot sør vest med adkomst fra kjøkken. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i glass og metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glassrekkverk mangler pakning mot beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres pakning og glass må festes for å unngå støy vibreringer fra glasset.

INNENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Tømmer.
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte overflater har noe riper.
- Stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 12 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport

• Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.



Enkelte overflater har noe riper.



Enkelte overflater har noe riper.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller i elementer.

Det er kun målt overflateavvik i to tilfeldige rom i hver etasje iht. NS-3600.

Jeg tar et spesielt forbehold om at ytterligere avvik kan forekomme i øvrige rom, samt i områder som var tildekket av møbler, tepper eller lignende ved befaring.

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

Endel skjevheter i etasjeskiller er registrert. Overflateavvik er størst i oppstue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 4 Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Byggeteknisk forskrift fra 2010 stiller krav til bygnings-messig prosjektering og utførelse i forhold til radonkonsentrasjon i inneluften. Årsgjennomsnittet for radonkonsentrasjonen i inneluft bør ikke overstige 200 Bq/m³.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

<https://dsa.no/radon>

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 13 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport



Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Gasspeis i underetasjen og 1. etasje. Stålpipe. Skiferforblending over tak.

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innvendige utforede vegger på grunnmur.

Veggene mot terreng er badstue/ teknisk rom, bad og garasjevegger var synlige ved første befaring.

Fuktsøk på overflater ble foretatt uten å påvise forhøyede verdier.

Vegger i garasje ble innkledd for ca 1 mnd siden og fuktmåling med hammerelektrode ble foretatt uten å påvise forhøyede verdier.

Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er risikokonstruksjoner med kjent høy skadefrekvens. Slike løsninger kan hindre naturlig uttørking og gjøre konstruksjonen sårbar for fukt fra terreng og yttervegger, noe som kan føre til skjulte skader som mugg og råte. Eksakt tilstand kan ikke fastslås uten bygningsmessige inngrep. Utførte fuktmålinger viste ingen unormale verdier, men disse er stikkprøver og gjelder kun området rundt målepunktet.

TO 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i metall med glasstrinn.

TO 4 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører. Glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har behov for justeringer. Det er ikke montert nøkkelbeslag på dør inn til garasje. Det er ikke montert dørterskel mellom teknisk rom og gang i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av enkelte dører må påregnes. Nøkkelbeslag på dør mellom garasje og bolig må monteres for at døren skal ha riktig brannmotstand. Dørterskel må monteres mellom teknisk rom og gang i underetasjen.

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 14 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport



Enkelte dører har behov for justeringer.



Det er ikke montert nøkkelbeslag på dør inn til garasje. Dette må monteres for at døren skal ha riktig brannmotstand.



Det er ikke montert dørterskel mellom teknisk rom og gang i underetasjen.

TO 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Bergvarme/jordvarme. Gass.

I hovedsak ved hjelp av: Vannbåren varme i gulv. Ildsted.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Vaskeromsinnredning med nedfelt kum. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft i dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malte glatte flater i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 15 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.

- Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.



Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Det er ikke membran i våtsonen på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt på vegg.

Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 16 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskeromsinnredning med nedfelt kum. Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at våtrommet er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utbygger er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegg. Badekar. Veggmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malte glatte flater i himling.

UNDERETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 17 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
- Bruksvann renner til sluk.
- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.
 - Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 18 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegg. Badekar. Vegghengt wc.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

UNDERETASJE > BAD

TO 4J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at våtrommet er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utbygger er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Tømmer på vegger. Panel i himling. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Badekar. Veggmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 19 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tømmer på vegger. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fuksikker overflate i våtsonen. Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtzone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.

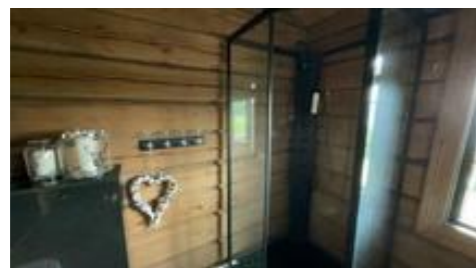
- Det er vindu i våtsonen.
- Det er dør i våtzone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Materialet i våtsonen er beskyttet mot direkte vannsøl. Ikke egnet overflate i våtzone (trevirke) kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene.

- Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtzone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.
- Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtzone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.



Ikke fuksikker overflate i våtsonen. Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtzone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.



- Ikke fuksikker overflate i våtsonen på vegg. Våtzone er 1 meter utenfor dusjvegger og 0,5 meter fra håndvask.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 20 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt.
- Det er ikke membran i våtsonen på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt på vegg. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.
- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke fremskaffes vil utførelsen ikke kunne verifiseres.



Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Rørgjennomføring i dusjsone er en risikoløsning.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dobbelservant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Badekar. Vegghengt wc.

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 21 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport



Noe bruksmerker ble observert på servant. krympesprekker på dører.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

TO BJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fuktøk på overflater er foretatt.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Tømmer på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Veggmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tømmervegger. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- ikke fuksikker overflate i våtsone
- Det er dør i våtsone.

Det kan ikke konstateres fuksikker overflate på skråhimling i våtsone. Våtrommet er mindre enn 4 m², det er da krav til at alle deler av rommet er å betrakte som våtsone.

Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran/ fuksikker overflate er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 22 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport

Materialet i våtsone er beskyttet mot direkte vannsøl. Ikke egnet overflate i våtsone (trevirke) kan føre til fukskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene. • Skråhimling i våtsone er en våtsone og det stilles de samme krav til fuksikre overflater som i øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtsone og det er ikke dokumentert membran/tettesjikt himlingen. Plasseringen i våtsone kan føre til fukskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fukskader. • Dør er beskyttet mot fukt påkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.



Ikke fuksikker overflate i våtsone. Det kan ikke konstateres fuksikker overflate på skråhimling i våtsone. Våtrommet er mindre enn 4 m², det er da krav til at alle deler av rommet er å betrakte som våtsone. Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.



Ikke fuksikker overflate i våtsone.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe ujevnheter i flisoverganger observert. Noe malingssøl på gulvflis observert. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.



Noe ujevnheter i flisoverganger observert.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 23 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke membran i våtsonen på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

• Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt på vegg..Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Vegghengt wc.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fuktsøk på overflater er foretatt.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og stein/komposittplate med kjøkkenkum. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kombiskap kjølfrys.

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 24 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over koketopp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og stein/komposittplate med kjøkkenkum. Integrert stekeovn, micro/ stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøleskap, vinskap.



Det ble observert noe bruksmerker på kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over koketopp.

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Badstueovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glassdør inn til badstue går imot flisgulv når den åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glassdør inn til badstue må justeres.

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

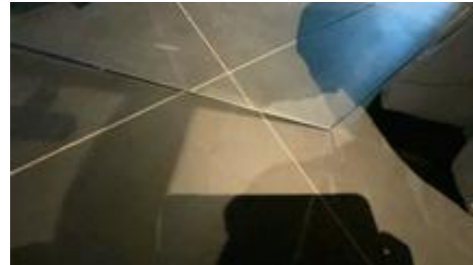
Side: 25 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport



Dør inn til badstue går imot flisgulv når den åpnes.

1. ETASJE > TOALETTROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, tømmer på vegger og panel i himling. Servant med underskap. Speil. Vegghengt toalett. Tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ikke mekanisk avtrekk. Det er ikke tett under sistene. Ved eventuell lekkasje fra sistene kan vann trekke ned i konstruksjonen under. Det er ikke etablert tetting mellom servant og veggkonstruksjon. Ved vannsøl kan vann renne ned på baksiden av innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales etablert. Mulighet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann i innebygd sistene må etableres for å lukke avviket. Det anbefales å etablere tetting mellom servant og vegg.



Det er ikke tett under sistene. Ved eventuell lekkasje fra sistene kan vann trekke ned i konstruksjonen under.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Det er ikke etablert tetting mellom servant og veggkonstruksjon. Ved vannsøl kan vann renne ned på baksiden av innredningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 26 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør.
Innvendig hovedstoppekran er plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørkurser er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales merking av kursene til røropplegg.



Innvendig hovedstoppekran er plassert i teknisk rom.

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Bergvarmepumpe er plassert i teknisk rom.



Bergvarmepumpe.

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 27 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Akkumulatortank fra 2016 er plassert i teknisk rom.



TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme.



Røropplegg vannbåren varme.

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringskapet er plassert i teknisk rom.

Jeg er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Jeg gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Eier opplyser at det elektriske anlegget har gjennomgått visse moderniseringer, men selve grunninstallasjonen er fra byggeår.

Siden det her kun er foretatt en enkel visuell undersøkelse er det ikke satt tilstandsgrad. Kombinasjonen av anleggets alder betyr at det foreligger en usikkerhet som kjøper må hensynta.

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 28 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport

Det oppfordres til å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en elektrofagmann. En slik kontroll er nødvendig for å fastslå anleggets faktiske tilstand og avklare behovet for eventuelle utbedringer. Det er vanskelig å se om det er fremvist samsvarserklæring for alle arbeidere i boligen. Kjøper må være oppmerksom på at det foreligger risiko med økonomisk usikkerhet, da det kan oppstå behov for omfattende og kostbare utskiftninger av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Jeg er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun foretatt en visuell sjekk av løse ledninger, kontrollert for skader på kontakter og brytere. Kontrollen er stikkprøvebasert og begrenset. Takstmann har ikke demontert lokk og deksler eller foretatt målinger. Mye av det elektriske anlegget er skjult og det er veldig begrenset hva bygningssakkyndige kan oppdage på en befaring. Det anbefales derfor kontroll av elektriker med rett kompetanse som kan foreta en grundig kontroll av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan medføre høye utbedringskostnader, samt risiko for brann og elektriske støt. Vi gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som også begrenser inspeksjonsmulighetene.



Sikringskapet er plassert i teknisk rom.

TO 2 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

TO 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Grunnmursplast som utvendig fuksikring, synlig enkelte steder.

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 29 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapport



Grunnmursplast som utvendig fuksikring, synlig enkelte steder.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Forblendet med skiferstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe misfarging på skiferforblending.
- Skiferkledd grunnmur har sprekkdannelser og enkelte løse skifersteiner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skiferforblending mur har fare for skjulte skader. Dersom det kommer fukt bak skiferheller vil det kunne føre til frostskaider og løse skiferheller.



TO 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur i stein.

TO 4 Terrenghorhold

Beskrivelse

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Synlige utvendig vannrør i: Plast.
Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 30 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	37 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 130 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	36 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	36 050 000
------------------------------------	------------	-------------------

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 31 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



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

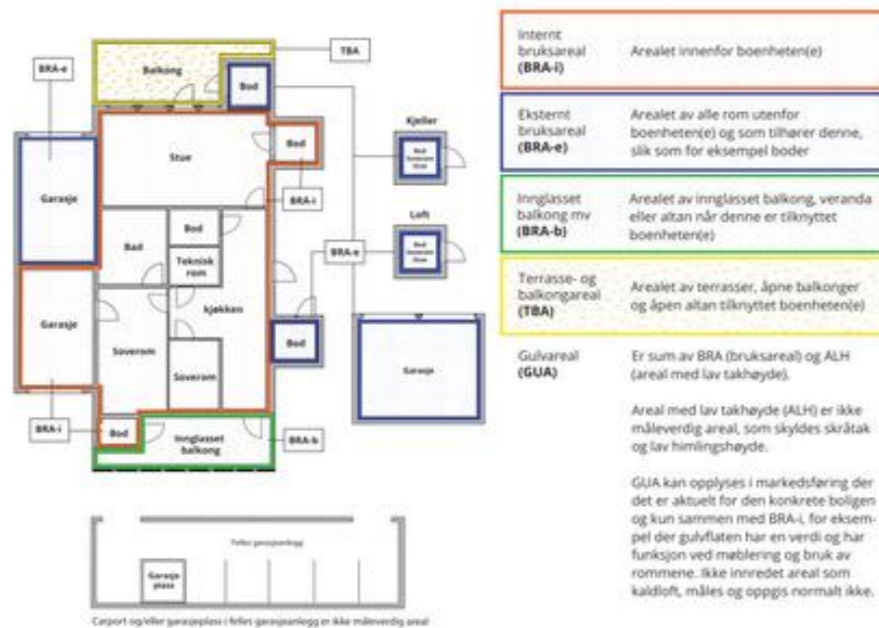
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 32 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	176			176	58
1. Etasje	189			189	36
2. Etasje	35			35	
SUM	400				94
SUM BRA	400				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, vaskerom, badstue, gang 2, teknisk rom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, garasje		
1. Etasje	Gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2		

Kommentar

Terrasse ved kjøkken på ca. 36 m²

Terrasseplating ved underetasje på ca 58 m², er ikke søknadspliktig siden denne er mindre enn 0,5 meter over terrengnivå.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar: Den bygningssakkyndiges kontroll av lovlig bruk er begrenset til åpenbare ulovligheter som avdekkes. Dersom det observeres ulovlige bruksendringer eller manglende rømningsveier, er dette omtalt i rapporten.

Følgende forhold er ikke vurdert i denne rapporten, med mindre annet er spesielt omtalt

Plassering og størrelse på bygningskropp, takutstikk, dører og vinduer

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelsesgrad av tomt

Tekniske krav til avstand mellom byggverk

Kjøper oppfordres til å innhente og gjennomgå gjeldende planbestemmelser for eiendommen, herunder reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, for å avklare forhold av betydning for ønsket bruk eller utvikling av eiendommen.

Dersom deler av boligen eller andre byggverk på eiendommen ikke er byggemeldt, kan dette i ytterste konsekvens

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 33 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



medføre pålegg om riving. Alternativt må det søkes om godkjenning i etterkant gjennom ansvarlig foretak. Dette vil medføre kostnader til tegninger, byggesøknad og kommunale gebyrer.

Terrasse er ikke byggemeldt.
Konstruksjoner over 0,5m over terrengnivå regnes med i bebygd areal på eiendommen.
Terrasse må inntegnes på søknadstegninger og byggemeldes.
Dette må kontrolleres opp mot BYA (bebygd areal) i kommuneplan/ reguleringsplan.

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)
Fritidsbolig	306	93

Kommentar

Fritidsbolig

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivarettatt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Svein Erik Myrvang	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	17	107		0	1354.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tettgrasvegen 121

Hjemmelshaver

Rustad Kjetil, Ender Marlene

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 34 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stor tømmerhytte beliggende i Tettgrasvegen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Hafjell Fjellandsby
Kommunedelplan Øyer sør

Om tomten

Eiet tomt på 1 355 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.06.2025	Kart over eiendommen på befaringdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Eier	25.06.2025	Eier var ikke tilstede under befaringen, men ga opplysninger over telefon.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 35 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 36 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 37 av 38

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER
Gnr 17 - Bnr 107
3440 ØYER

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YG1513>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 12151-1978

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 38 av 38

Egenerklæring

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER

30 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tettgrasvegen 121	Tettgrasvegen 121	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ferdigstilt i 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Kun brukt som feriested

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Ender, Marlene

Selger

Rustad, Kjetil

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2019

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Drenering rundt grunnmur

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hafjell Maskin

Side 2



8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Side 3



Oppstått en setnings-skade ved garasjeport

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Side 4



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 21927724

Side 5

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Marlene Ender	2026-03-30	Kjetil Rustad	2026-03-30
Identification		Identification	
 Marlene Ender		 Kjetil Rustad	

Egenerklæringskjema

Signed by:		
Marlene Ender	30/03-2026	BankID OIDC
Kjetil Rustad	12:47:26	High
	30/03-2026	BankID OIDC
	13:09:37	High

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Energiattest

Adresse Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER			
Dato for energimerking	Merkenummer		
25.03.2026	Energiattest-2026-274680		
Bygningskategori	Bygningsnummer		
Småhus	300426247		
Gårdsnummer	Bruksnummer		
17	107		
Seksjonsnummer	Bruksenhetsnummer		
—	H0101		

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
2016	Fritidsbolig
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
400,0 m ²	400,0 m ²
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
3	Tre
Oppvarming	
Gass, Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon	
Periodisk avtrekk	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
90,73 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
103,10 kWh/m ²	41 242 kWh



Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER

Detaljer

Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Energibruk	Lekkasjetall
Nei	Nei
Solceller	
Nei	



Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

**Om grunnlaget for energimerket**

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

**Spørsmål om energiattesten**

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



ØYER KOMMUNE

**DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:**

Eiendom: Gnr 17 Bnr 107 Fnr _____ Snr _____

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:**KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER 2026:**

Årlige kommunale gebyrer er:	Kr 28 695,06		
Antall terminer faktureres gebyrene:	4		
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:			
Vann : Abonnement:	X	3 205,63	
Vann : Forbruk:	X	829,10	Akonto 32m3
Avløp: Abonnement:	X	3 299,94	
Avløp: Forbruk:	X	1 137,49	Akonto 32m3
Tømming av slamavskiller:			
Tømming av tett tank:			
Renovasjon:	X	3 555,-	
Brannsyn, feiing:	X	464	
Eiendomsskatt:	X	15 887,-	
Vannmålerleie:	X	316,91	
Festeavgift:			

Ytterligere informasjon om hvor offentlig ledninger ligger i og i nærheten av eiendommen. Informasjon om vannmåler, samt informasjon om ny planlagt offentlig vann og avløp, og om eiendommen kan medregne å bli tvunget tilkoblet kan bestilles i tillegg gjennom Infoland.

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 25.03.2026

Adresse: 2636 Øyer E-post: postmottak@oyer.kommune.no Telefon: 61 26 81 00 Telefaks: 61 26 81 50 Bankgiro: 2002.07.00050



Dato
25.03.2026

U.off. offl. § 13, sktvl § 3-1

ALEXANDRA NYGÅRD
Gabels gate 47B H0404
0262 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3440 ØYER

Gnr 17 Bnr 107 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 1 650 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



ØYER KOMMUNE
Bygg, Areal og Geomatikk

Kjetil Rustad
Solveien 25 C

1177 OSLO

Saksbehandler: Bjarne Sivertsen
Saksnr: 13/1422-17 Arkivkode: GBNR 017/107 Vedtak nr: DS- PU 242/20 Dato: 26.08.2020

FERDIGATTEST FOR GBNR 17/107 §20-1 Nybygg. Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)

SAKSOPPLYSNINGER:

Søknad om ferdigattest er mottatt og journalført her den 14.08.2020.

Gnr/Bnr:	GBNR 017/107
Tiltakets art:	§20-1 Nybygg. Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)
Plangrunnlag:	Hafjell Fjellandsby
Tomteareal/status:	1352 m ²
Bebygd areal:	200.0 m ²
Bruksareal:	U01:176,3 m ² , inkludert garasje på 56,3 m ² H01:186,6 m ² H02: 35,2 m ² Total: 398.1 m ²
Byggested:	TETTGRASVEGEN, 2636 ØYER
Tiltakshaver:	Kjetil Rustad
Ansvarlig søker:	Bygg og Prosjektering AS

Tillatelse til tiltak er gitt i sak DS-PU 3/14 den 3.1.2014.

Det er ikke avholdt tilsyn for ferdigstilling. Ferdigattest er utstedt på grunnlag av innsendt sluttokumentasjon 1.7.2020 og 18.8.2020

<i>Adresse:</i>	<i>E-post</i>	<i>Telefon:</i>
Kongsvegen 325, 2636 Øyer	postmottak@oyer.kommune.no	61 26 81 00

Ved anmodning om ferdigattest har følgende foretak levert sluttdokumentasjon:

PRO, UTF SANITÆR, VARME OG SLUKKEINSTALLASJONER
Rørleggermester Svein Eriksen AS, Rastastien 42, 1476 RASTA

PRO, UTF GASSPEIS OG PIPE
Peisselskabet AS, Henrik Ibsens gt. 28, 0255 OSLO

PRO, UTF, KUT UTSTIKKING AV HYTTA, ALLE GRAVEARBEIDER UTV. VA.
Hafjell Maskin AS v/Stig Plukkerud, Mosætervegen 52, 2636 ØYER

SØK, PRO/UTF BETONG - OG TØMRERARBEIDER
Bygg Prosjektering AS, Rådmann Paulsens gate 24, 1461 LØRENSKOG

VEDTAK:

Saken er behandlet som sak nr. **DS-PU 242/20**.

Den kontrollansvarlige bekrefter at kontroll er foretatt uten vesentlige avvik og feil.
Foretakene har erklært at arbeidene er utført i samsvar med plan og bygningsloven § 21-10.
Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Kommunen kan føre tilsyn inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt jf. plan og bygningsloven § 23-3 andre ledd.

Øyer, den 26.08.2020.

Knut Arne Høyevæen
Fagleder byggesak

Bjarne Sivertsen
Avd. ingeniør Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent etter våre rutiner og sendes uten signatur.

Bygg Prosjektering AS, Rådmann Paulsens gate 24, 1461 LØRENSKOG

Kopi av tillatelsen er sendt ansvarlig søker, som har ansvaret for å sende denne videre til alle andre godkjente entreprenører i tiltaket.

BYA - 200,0m²

15 DES. 2013

FASADE MOT SYD

FASADE MOT NORD

ark Stein Erik Ashheim
Marlene Ender & Kjell Rustad
SOLVEIEN 25C, 1177 OSLO

TETTGRASVEIEN - ØYER

PROSJEKTENNE: TILBYGGING
TEK. DRØTTING
2013-07-21

17

BYA - 200,0m²

15 DES. 2013

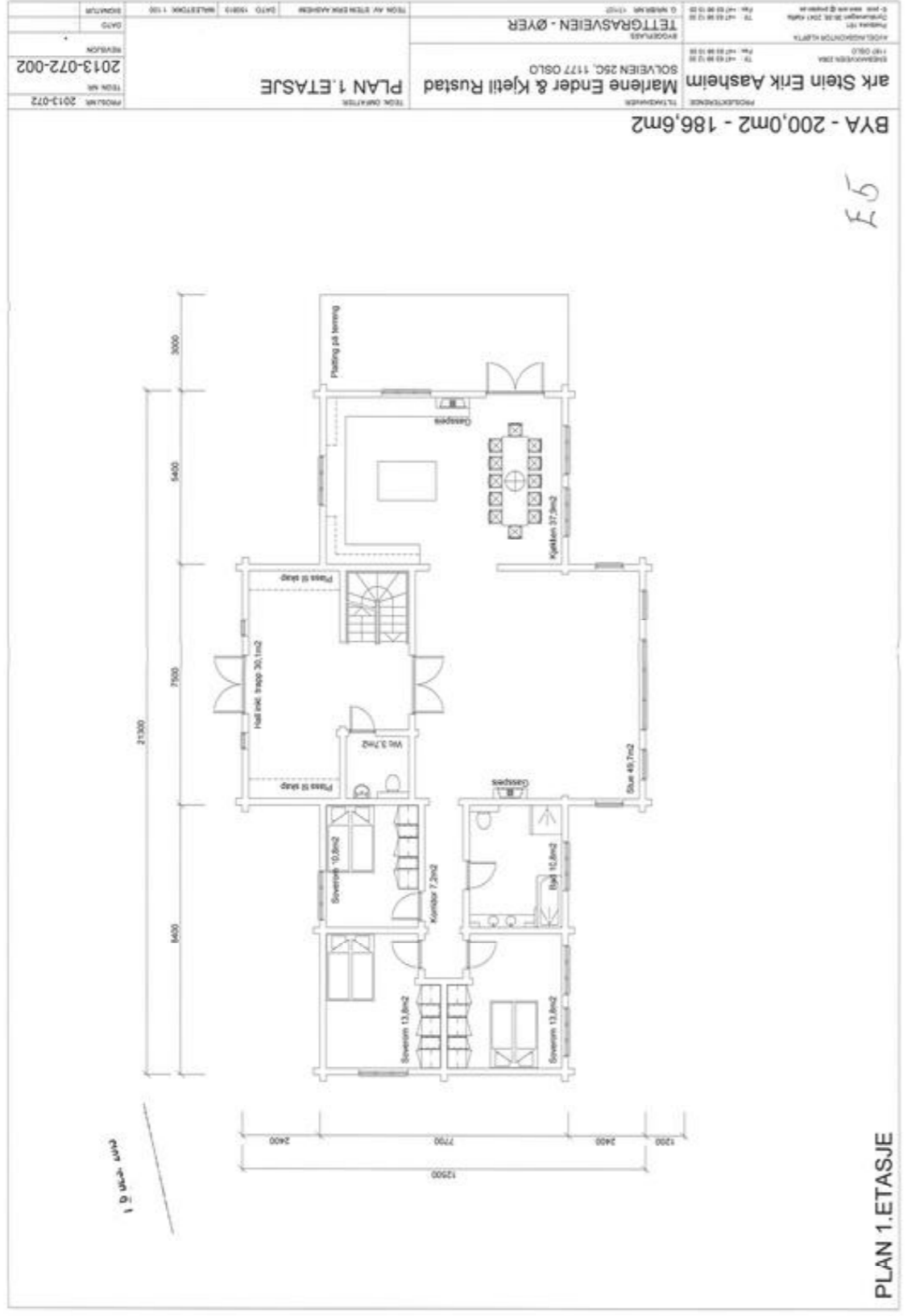
SNITT

ark Stein Erik Ashheim
Marlene Ender & Kjell Rustad
SOLVEIEN 25C, 1177 OSLO

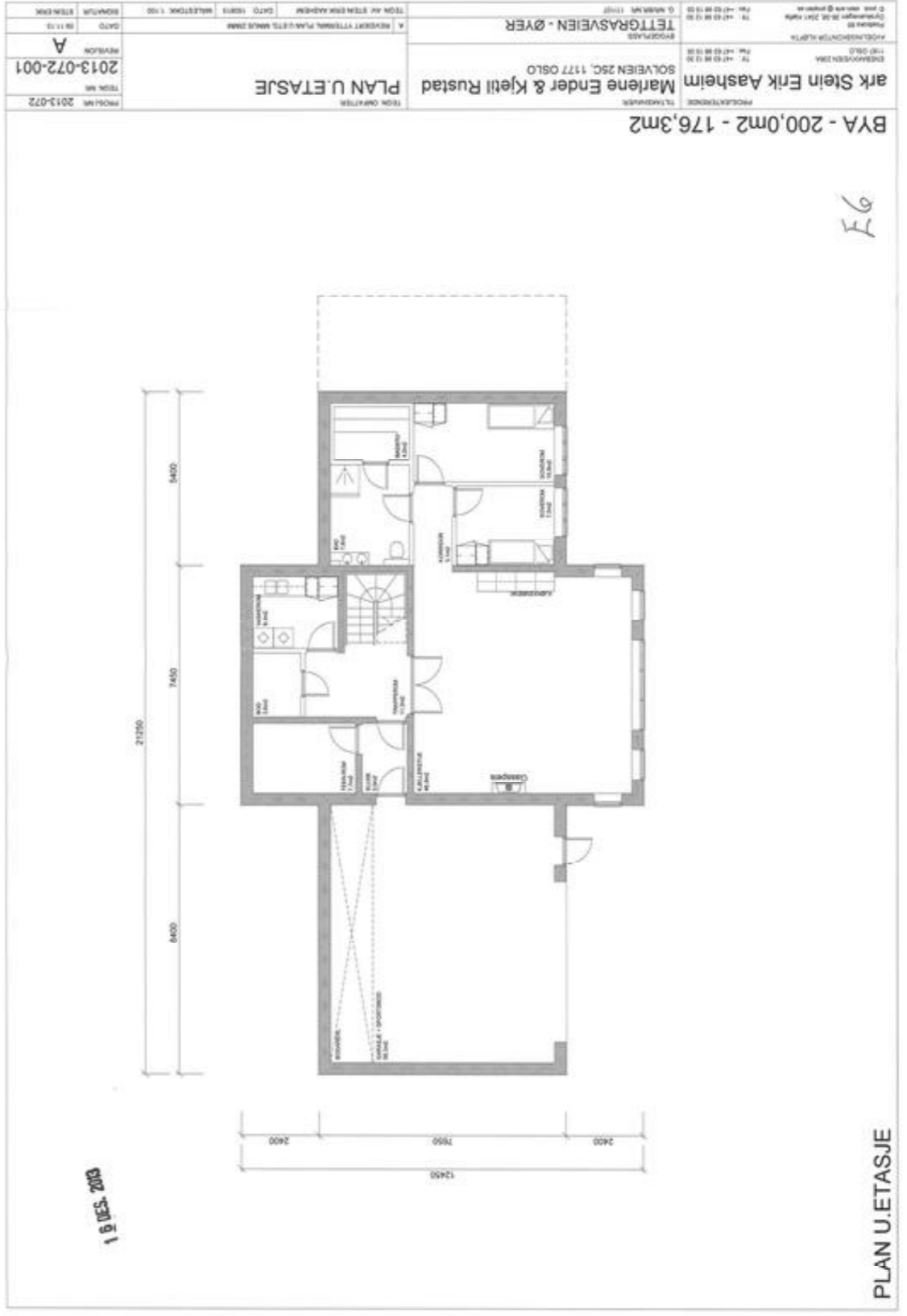
TETTGRASVEIEN - ØYER

PROSJEKTENNE: TILBYGGING
TEK. DRØTTING
2013-07-21

18



F5



F6

BYA - 200,0m²

ark Stein Erik Aashheim
SOLVÆN 25C, 1177 OSLO

TETTGRASVEIEN - ØYER

TEK. AV STEN ERIK AASHHEIM
DATO: 11.12.2013
PROSJEKTNR: 2013-072

FASADE MOT VEST

FASADE MOT ØST

16. DES. 2013

BYA - 200,0m² - 35,2m²

ark Stein Erik Aashheim
SOLVÆN 25C, 1177 OSLO

TETTGRASVEIEN - ØYER

TEK. AV STEN ERIK AASHHEIM
DATO: 11.12.2013
PROSJEKTNR: 2013-072

PLAN 2. ETASJE

16. DES. 2013



ØYER KOMMUNE
Plan og GIS

**DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:**

Eiendom: Gnr 17 Bnr 107 Fnr _____ Snr _____

NÆRLIGGENDE AREALPLANFORSLAG:

Eiendommen ligger i nærheten og kan bli berørt av følgende arealplaner under arbeid.

Endringer i kommuneplan/Kommunedelplan :			Nei	x	Ja
Planens navn:	Kommunedelplan Øyer Sør				
Kommentarer: Det foregår en revisjon av KDP Øyer Sør.					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			
Områderegulering under arbeid :			Nei	x	Ja
Planens navn:					
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			
Detaljregulering under arbeid :			Nei	x	Ja
Planens navn:	202004 Hafjell Fjellandsby H4 202005 Hafjell Fjellandsby H7				
Kommentarer: Det er igangsatt planlegging av Hafjell Fjellandsby H4 og H7.					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			
Andre endringer som kan ha innvirkning på eiendommen :			Nei	x	Ja
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Andrea Kinn Dato: 30.03.2026

Adresse: 2636 Øyer E-post: postmottak@oyer.kommune.no Telefon: 61 26 81 00 Telefaks: 61 26 81 50 Bankgiro: 2002.07.00050



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

**KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV
EIENDOM:**

Gnr. 17 Bnr. 107 Fnr. _____ Snr. _____

Før hjemmeloverdragelse av eiendom i Øyer kommune må det være fattet positivt konsesjonsvedtak eller være godkjent egenerklæring om konsesjonsfrihet. Øyer kommune har også nedsatt konsesjonsgrense («0 konsesjon») for bebygd eiendom i området som omfattes av kommunedelplan «Øyer sør». I enkelte tilfeller lager kommunen egen bekreftelse angående konsesjonsforholdet som da må legges ved innsendelsen til Kartverket-Tinglysingen.

Det er på nåværende tidspunkt ukjent for kommunen hvem som er kjøper av eiendommen. Erverver må selv påse og bekrefte at vilkårene for ev. konsesjonsfrihet er oppfylt. Dersom vilkårene for konsesjonsfrihet ikke er oppfylt, må det søkes om konsesjon.

Konsesjonsopplysninger for aktuell enhet		Markeres
I reguleringsplan/kommuneplan har eiendommen følgende arealformål:	LNF - (landbruk, natur og fritid)	
	Bolig	
	Næring	
	Fritid	x
Eiendommen er innenfor område for nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom jfr. Konsesjonslovens § 7.	Det kreves egenerklæring for konsesjonsfrihet på skjema LDIR-0356 B/N . For eiendom brukt som helårsbolig må det bekreftes at enheten fortsatt skal benyttes til dette før konsesjonsfrihet kan bekreftes. (Kommunen kan kun bekrefte konsesjonsfrihet dersom konsesjonslovens §4, §5, eller §7 er oppfylt). - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	x
Eiendommen er utenfor område for nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom jfr. Konsesjonslovens § 7.	Det kreves egenerklæring om konsesjonsfrihet på skjema LDIR-0360 B/N . (Kommunen kan kun bekrefte konsesjonsfrihet dersom konsesjonslovens §4 eller §5 er oppfylt.) - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	
	Det kreves ikke konsesjonsbehandling eller egenerklæring om konsesjonsfrihet jfr. § 3 i forskrift om konsesjonsfrihet m.v. (Kommunen bekrefter dette på eget skjema).	

Adresse: 2636 Øyer E-post: postmottak@oyer.kommune.no Telefon: 61 26 81 00 Telefaks: 61 26 81 50 Bankgiro: 2002.07.00050



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

Bebygd eiendommen som består av mer enn 100 daa totalt areal eller mer enn 35 daa dyrket mark.	Det kreves konsesjonsbehandling. Ev. søknad om konsesjon sendes til Landbrukskontoret i Lillehammer regionen. Det benyttes skjema LDIR 0359 B/N. Søknad om konsesjon vedlegges kjøpekontrakt som er signert av både kjøper og selger. - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	
--	--	--

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Eiliv Malme Dato: 27.03.2026

INFORMASJON KONSESJON:

Det skal søkes om konsesjon for alle eiendommer med unntak av eiendommer som er:

A.) unntatt på grunnlag av eiendommens karakter. Konsesjonslovens §4.

1. ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova eller ikke trenger slik godkjenning etter jordlova.
2. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.
3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.
4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar. Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 3 er betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen.

B.) unntak på grunnlag av erververens stilling. Konsesjonslovens § 5

1. eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 andre ledd.
2. odelsberettiget til eiendommen.
3. staten.
4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom i område som omfattes av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, og eiendommen i planen er utlagt
5. til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon. Et kommunalt tomeselskap der vedkommende kommune har minst halvparten av kapitalen og flertallet i styret, likestilles med kommunen når det gjelder konsesjonsfrihet etter dette nummer.

Adresse: 2636 Øyer E-post: postmottak@oyer.kommune.no Telefon: 61 26 81 00 Telefaks: 61 26 81 50 Bankgiro: 2002.07.00050



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

6. bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, når ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterrett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet.

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år.

Konsesjonsfrihet:

Dersom ett av vilkårene er oppfylt, kan Øyer kommune bekrefte at eiendommen er konsesjonsfri. Er eiendommen innenfor området kommunedelplan Øyer sør, kan det likevel ikke bekreftes at eiendommen er konsesjonsfri for følgende eiendommer j.fr Konsesjonslovens § 7:

1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig,
2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål,
3. ubebygd tomt som er regulert til boligformål.

For at disse eiendommene skal kunne bekreftes konsesjonsfrie må erverver bekrefte følgende:

- forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden erverver eier eiendommen, enten av personen selv eller andre.

En eiendom er i bruk som helårsbolig, etter tredje ledd, når erververen eller andre har tatt eiendommen i bruk som sin reelle bolig, jf. § 6. Frist for bosetting etter tredje ledd er ett år regnet fra ervervet.

Adresse: 2636 Øyer E-post: postmottak@oyer.kommune.no Telefon: 61 26 81 00 Telefaks: 61 26 81 50 Bankgiro: 2002.07.00050

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

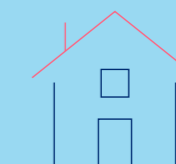
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Tettgrasvegen 121, 2636 ØYER. Gnr. 17, bnr. 107, i ØYER kommune, oppdragsnr.: 1000260039
Megler: Caroline Ringså Ask, mobil: 93411602, e-post: cr@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Caroline Ringså Ask

Daglig leder / Partner / Megler

MNEF

934 11 602

cr@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Properties AS

Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no