VELKOMMEN TIL

STEINDALSVEGEN 30
OTTA



EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Sentrumsnær enebolig på Otta med ca 843 m² tomt, utsikt og påbegynt renovering - Gode muligheter for videre utvikling!

En fint beliggende enebolig som er påstartet renovering, fint beliggende i et rolig og trivelig boligområde.
Eneboligen er påstartet renovering, og her har man gode muligheter for å renovere/pusse opp etter egne ønsker og behov.
Høydepunkter:

- Fin utsikt og god solgang
- Vinduer fra 2019
- Nye vann- og avløpsstikkledninger fra 2018
- Nytt vann- og avløpsanlegg fra kommunalt koblingspunkt og inn i boligen
- Nytt inntak og sikringsskap
- Nyere støpt gulv i kjeller
- Påbegynte vegg- og rørarbeider i kjeller
- Forstøtningsmur mot vei opplyst fra 2018
- Taktekking fra 2008 og nyere takrenner/nedløp





Enebolig med påbegynt renovering og gode muligheter for å skape et personlig hjem.

Våre kunder har alltid førsteprioritet!

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

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

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



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

Anders Øium
Eiendomsmegler MNEF

472 98 893
anders@em1lg.no

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL





Nøkkeltall	s. 7
Informasjon om eiendommen	s. 8
Andre opplysninger	s. 15
Tilbehør og løsøre	s. 90
Informasjon om budgivning	s. 93
Budskjema	s. 94



Romslig stue med god plass til salong eller ønsket møblering.



Stue

Nøkkeltall



Steindalsvegen 30

Prisantydning	kr 900 000
Omkostninger	kr 23 670
Totalpris inkl. omk	kr 923 670

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eiet
Etasje	2
Antall soverom	1

Tomt	844m²eiet
Byggeår	1957
Energiklasse	G

Omkostninger

Kr 22 500 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 585 Tinglysing av skjøte
Kr 585 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 23 670 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 36 170 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 15 300 Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)
Kr 38 970 Sum inkl. Boligkjøperforsikring Pluss

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

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 11 295 pr 2023
Eiendommen har hatt fritak for kommunale avgifter på grunn av oppussing og ingen har hatt adresse der. Eiendommen er registrert med et forbruk på 202m3 når det gjelder vann/avløp, i og med at det ikke er vannmåler der. Endringer i kommunale avgifter må derfor påregnes av ny eier.

Det gjøres oppmerksom på at dette er tall fra 2023, og at det nå antageligvis har økt.

Eiendomsskatt: Kr Kr 3 784 pr 2023

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	Kr 900 000,-
Omkostninger	Kr 23 670,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 923 670,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument knyttet til kjøpers finansiering og at eiendommen selges til prisantydning. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapital skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpsomkostninger

Kr 22 500 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 585 Tinglysing av skjøte
Kr 585 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 23 670 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 36 170 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 15 300 Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)
Kr 38 970 Sum inkl. Boligkjøperforsikring Pluss

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 11 295 pr 2023
Eiendommen har hatt fritak for kommunale avgifter på grunn av oppussing og ingen har hatt adresse der. Eiendommen er registrert med et forbruk på 202m3 når det gjelder vann/avløp, i og med at det ikke er vannmåler der. Endringer i kommunale avgifter må derfor påregnes av ny eier.

Det gjøres oppmerksom på at dette er tall fra 2023, og at det nå antageligvis har økt.

Eiendomsskatt

Kr 3 784 pr 2023

Adresse

Steindalsvegen 30, 2670 OTTA

Registerbetegnelse

Gnr 228, bnr 36, i Sel kommune.

Areal

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
1. etasje

Kjeller

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
1. etasje

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom

1
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

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

Etasje

2

Eierform

Eiet

Eiendomstype

Enebolig

Parkering

Parkering på egen grunn.

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 844 m²

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt på ca. 844 m². Eiendommen har en hellende og dels bratt tomt som er opparbeidet med støttemur av naturstein mot gatevei og dels

gruset innkjørsel. Ellers er det naturtomt med grasmark, mose, lyng og trær. Eiendommen har tinglyst veirett over gnr. 228, bnr. 1.

Byggeår
1957

Innhold
Boligen består av følgende rom:
1. etasje: Soverom, entre, stue og stue/påtenkt kjøkken
Underetasje: Uinnredet, men det er påtenkt et bad og to soverom.
De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Boligen har følgende standard og materialvalg:

Kjeller:
Gulv: Støpt gulv på grunn
Vegger: Nye vegger er under oppbygging, her er det kun reisverk, noe isolasjon og plastikk.

Nye vegger er under oppbygging, her er det kun reisverk, noe isolasjon og plastikk.

Hovedetasje:
Gulv: Lakkede tregulv
Vegger: Trepanel som dels er behandlet
Himling: Malt panel

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Peis/Ildsted: Boligen har mursteinspipe fra byggeår, det er opplyst at det foreligger fyringsforbud på denne og at pipe må rehabiliteres.
Over tak er pipe helbeslått.
Trapp: Trapp er revet, og montering av trapp må påregnes.
Dører: Eldre lakket lettdør i 1. etasje. Kjeller mangler dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Påkostning av fullført nytt vvs anlegg må påregnes. Montering av nye innvendige vannledninger er påbegynt og er av plast (rør i rør). Det er lagt noen nye avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. 230 V IT el.anlegg. Nytt inntak og sikringsskap er montert, her er det foreløpig kun 2 kurser. Ny installasjon i boligen må påregnes. Anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå av undertegnede da dette krever egen kompetanse. Det henvises til aut. el.installatør dersom det ønskes ytterligere undersøkelser. Viser til egen dokumentasjon på elektrisk anlegg som allerede er på plass. Brannteknisk forhold er ikke i normal stand med tanke på manglende røykvarslere og godkjent brannslukkingsapparat. Røykvarslere og brannslukkingsapparat må monteres før bolig tas i bruk. Boligen har mursteinspipe fra byggeår, det er opplyst at det foreligger fyringsforbud på denne og at pipe må rehabiliteres. Over tak er pipe helbeslått.

Innbo og løsøre
Eventuelt etter avtale.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin og usjenert beliggenhet i Steindalsvegen, i et veletablert og rolig boligområde i Otta Øst. Boligen ligger fritt og hevet i terrenget like øst for sentrum, noe som gir meget gode solforhold og en vidstrakt utsikt utover dalbunnen, elva og de omkringliggende fjellsidene. Her bor du med skogen og naturen tett på i bakkant av tomten, samtidig som veien ned til alle sentrumsfasiliteter er kort og enkel til fots.

Hverdagslogistikken er svært enkel med gangavstand til det meste Otta har å by på. Nede i sentrum finner du et komplett servicetilbud med kjøpesenteret AMFI Otta, apotek, rådhus, helsehus og dagligvareforretninger som Kiwi og Extra. For familier med barn er beliggenheten særlig praktisk. Både Otta barneskole, Otta ungdomsskole og Nord-Gudbrandsdal videregående skole ligger innenfor en behagelig gåtur fra boligen, og det er flere barnehager å velge mellom innen en kort sykkeltur eller kjøretur. Like ved sentrumskjernen ligger også Otta idrettspark med aktivitetshall, fotballbaner og allsidige treningsfasiliteter.

For den friluftsglade er nærområdet rikt på muligheter til alle årstider. Du kan starte fotturen rett utenfor døren på stiene i åssiden, eller ta en kort kjøretur opp til Mysusæter, som er selve innfallsporten til Rondane nasjonalpark med milevis av oppkjørte skiløyper og merkede fjellruter. Kollektivtilbudet er godt tilrettelagt, med nærmeste bussholdeplass i Brattråket en kort spasertur unna. Nede i sentrum finner du Otta skysstasjon med hyppige togavganger på Dovrebanen samt gode bussforbindelser videre i regionen, noe som gjør det enkelt å reise både lokalt og mot de større byene.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygd med enebolig over to plan. Området består av spredt boligbebyggelse, i all hovedsak eneboliger.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
BYGGEMÅTE ENEBOLIG - BYGGEÅR 1957

Boligen er fundamentert med grunnmur i betongstein fra byggeår på ukjent fundament. Kjeller har støpt gulv av betong på mark av nyere dato. Etasjeskilleren er av trebjelkelag fra byggeår. Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende malt bordkledning fra

byggeår. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon i tre, tekket med pappshingel fra 2008. Vinduene har 3-lags isolerglass fra 2019. Hoveddør er en eldre lakket tredør. Dreneringen er fra byggeår. Trapp til hovedinngang er i betong.

BYGGEMÅTE SKUR - BYGGEÅR 1957

Skur på ca. 4 m² inntil boligens nordre side. Bygningen har jordgulv, vegger med lettbetong/ betong og pulttak som er tekket med blikkplater. Enkel labankdør.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningskyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) og 3 (TG3), avvik som ikke er undersøkt (TG IU), samt avvik uten tilstandsgrad. Teksten er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

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

TOMTEFORHOLD

- Oljetank
Det foreligger krav om sanering av oljetank.
>Konsekvens/tiltak: Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp. Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetanken i henhold til gjeldende krav og forskrifter. Det gjøres oppmerksom på at Regjeringen har vedtatt å forby bruk av fossil fyringsolje til oppvarming av bygninger fra 01.01.2020.
Kostnadsestimat: Under 20 000

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

UTVENDIG

- Taktekking
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det gjøres oppmerksom på at kun deler av tak er inspisert og kun fra bakkenivå.
>Konsekvens/tiltak: Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Kun deler av taket er inspisert og kun fra bakkenivå, noe som medfører økt risiko for at eventuelle skader eller mangler ikke er avdekket. Det anbefales å foreta en fullstendig inspeksjon av taket fra nærmere hold når sikker adkomst er tilgjengelig, for å sikre at hele takets tilstand blir vurdert og eventuelle skjulte feil oppdages.

- Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Dels misfarget undertak med noe svertesopp mot raft.
>Konsekvens/tiltak: Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Undertaket bør rengjøres og eventuelt behandles mot svertesopp for å hindre videre vekst og forringelse av materialene. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader, redusert levetid på takkonstruksjonen og forverring av inneklimaet.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning bærer preg av slitasje.
>Konsekvens/tiltak: Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning. Kledningen bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader og fuktskader i veggkonstruksjonen.

- Ytterdører
Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Hoveddør bærer preg av aldringsslitasje.
>Konsekvens/tiltak: Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon. Dører må justeres for å sikre normal funksjon. Hoveddøren bør vurderes for utskifting eller vedlikehold for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for varmetap, trekk og redusert sikkerhet.

- Utvendige trapper
Noe mosegrodd, anbefaler rengjøring av denne. Det mangler håndløper.
>Konsekvens/tiltak: Trappen bør rengjøres for å fjerne mose, da dette kan føre til glatte overflater og økt fare for fall. Håndløper bør monteres for å gi støtte og balanse ved bruk av trappen, og for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for eldre og personer med nedsatt mobilitet.

- Andre utvendige forhold
Skur bærer preg av vedlikeholdsmangler.
>Konsekvens/tiltak: Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedringer på skuret for å forhindre ytterligere forfall og redusere risikoen for skader på konstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til forkortet levetid og økte utbedringskostnader over tid.

INNVENDIG

- Overflater - gulv
Overflateslitasje på gulv.
>Konsekvens/tiltak: Overflateslitasje på gulv bør

utbedres ved sliping og lakkering, eller ved utskifting av gulvet dersom slitasjen er omfattende. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt slitasje, redusert levetid og estetisk forringelse av gulvet.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm, målt 18 mm i stue. Det er målt total høydeforskjell 27 mm. gjennom hele rommet.
>Konsekvens/tiltak: Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det ble vedfuktsøk påvist fukt på murvegger og betonggulv.
>Konsekvens/tiltak: Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring. Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken på vegger og gulv, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller fuktsikring.
Konsekvensen av vedvarende fukt er økt risiko for råte, muggdannelse og skader på konstruksjonen, samt dårligere inneklima. Før man bygger videre (innreder) må det gjøres tiltak mot fuktprobelmatikken.

- Krypkjeller
Det er umulig å utføre en innvendig inspeksjon av blindkjeller/krypkjelleren pga. manglende adkomst. Situasjonen er derfor uavklart. Blindkjeller/ krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er begrenset/ ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
>Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen. Bedre ventilering må etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger
Ferdigstliing av vvs må påregnes.
>Konsekvens/tiltak: Ferdigstillelse av VVS-anlegget bør utføres av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt utførelse og dokumentasjon. Ufullstendig anlegg medfører risiko for lekkasjer, funksjonssvikt og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

- Innvendige avløpsrør
Nytt vvs anlegg i boligen må påregnes, gammelt anelgg er revet. Det er lagt noe rør ifbm planlagt bad kjeller.
>Konsekvens/tiltak: Påkostning av nytt vvs anlegg i boligen må påregnes, gammelt anelgg er revet. Det er lagt noe rør ifbm planlagt bad kjeller.

TOMTEFORHOLD

- Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/ anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
>Konsekvens/tiltak: Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid. Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning. Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid. Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

- Grunnmur og fundamenter
Det er påvist mindre sprekker i muren samt noa flassete maling. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
>Konsekvens/tiltak: Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg. Lokal utbedring må utføres. Setninger kan bety at

grunnen under bygget beveger seg eller synker ujevnt og gir risiko for videre skjevheter og skadeutvikling. Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker.

- Forstøtningsmurer
Det er registrert deformasjon på mur overside bolig som gir grunn til å overvåke konstruksjonen. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. >Konsekvens/tiltak: Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg. Lokal utbedring kan måtte påregnes. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk/ annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/ utbedres. Det kan være behov for utbedring av forstøtningsmur overside bolig, det anbefales nærmere undersøkelser med fagmann. Sikring av mur må påregnes.

- Terrengforhold
Terreng faller inn mot bygning enkelte steder. Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. >Konsekvens/tiltak: Terrenget bør justeres slik at det får fall bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes inn mot grunnmuren. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o .l. Fallforholdet på utvendig terreng anbefales endret. Ytterligere undersøkelser anbefales.

PÅ DENNE EIENDOMMEN HAR FØLGENDE FÅTT TGIU - IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE:

KJØKKEN

- Kjøkken - Overflater og innredning
Det mangler kjøkken, boligen er under renovering.

Opplistingen over er ikke uttømmende, og tilstandsrapporten inneholder nærmere informasjon om avvikene og konsekvensene av disse. Du oppfordres derfor til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten som er inntatt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene, og de vil avvise eventuelle søknader.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Eiendommen er registrert som tatt i bruk 01.01.1957.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger byggemeldte eller godkjente tegninger av eiendommen i kommunens arkiv. Megler har derfor ikke kunnet kontrollert om alle endringer og bruken av rom/bygninger er i samsvar med hva som er søkt om og godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder kostnader og andre eventuelle konsekvenser som beskrevet over.

Hvitevarer
Ingen hvitevarer i boligen.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Boligen har mursteinspipe fra byggeår, det er opplyst at det foreligger fyringsforbud på denne og at pipe må rehabiliteres.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Strømforbruk
Eiendommen er ikke bundet til avtale om Norgespris.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold

Energiklasse

G

Info Energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Privat stikkvei inn til eiendommen. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til følgende: Boligbebyggelse - Nåværende. Kopi av situasjonskart, kommuneplaner m/bestemmelser, matrikkelbrev etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen ligger innenfor gul sone - støy veg.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred iht aktsomhetskart fra NVE. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det dersom det planlegges ny bebyggelse eller nye tiltak på en eiendom innenfor et aktsomhetsområde, må det gjøres en vurdering for å avklare om faren er reell. Sikkerheten må oppfylle kravene i gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK kapitel 7) jf PBL §28-1 og §29-5. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon om hvilke undersøkelser/kartlegging og dokumenter som kreves.

Eier opplyser at følgende svar er gitt fra kommunen Juni 2025;
Bygge- og deleforbudet som også gjaldt for denne eiendommen (gbnr. 228/36 – Steindalsvegen 30) er opphevet.
NVE har i perioden med bygge- og deleforbud utarbeidet kartlegging "Faresoner for skred i bratt terreng" som nå er gjeldende også for denne eiendommen. Ved nye tiltak etter plan- og bygningsloven skal skredsonene i denne kartleggingen legges til grunn ved behandling. Etter denne kartleggingen ligger eiendommen gbnr. 228/36 innenfor faresone med gjentaksintervall 1/5000 eller skredsone_5000. Dette tilsier at tiltak i forbindelse med enebolig kan godkjennes/utføres.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 338 242 for år 2021
Formuesverdi sekundær: Kr 1 217 669 for år 2021
Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Barnehage/Skole/Fritid
BARNEHAGE/SKOLE:
I Otta sentrum er det både barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående.

SPORT/FRITID:
Det er fine turmuligheter i området rundt eiendommen, hvor det er nærhet til skog og mark. I Otta sentrum er det både treningssenter og aktivitetshall. Otta idrettspark kan tilby ballspill, friidrett og mer.

Skolekrets
Eiendommen hører til Otta skolekrets.

Offentlig kommunikasjon
Det er togstasjon i Otta sentrum. Her er det også bussholdeplass.

Bygningsforsikring
Sparebank 1/ Fremtind

Offentligrettslig pålegg
Det er opplyst at det foreligger fyringsforbud på ildsted og at pipe må rehabiliteres.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg.

Andre utgifter
Utgifter i forbindelse med ferdigstilling av boligen må påregnes. Ellers tilkommer utgifter knyttet til strøm/oppvarming, forsikring og vanlig vedlikehold.



Stuen er malt i lyse og fine farger.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Bud kan legges inn via Eiendomsmegler1`s "gi bud-knapp" som finnes i nettannonsen. Bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. For mer informasjon om budgivning, se "Viktig informasjon" i salgsoppgaven.

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

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Elise Lien Tullut

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

3437/228/36:
31.08.1957 - Dokumentnr: 2030 - Bestemmelse om gjerde
Kommentar: Eieren av parsellen Kringli har alt gjerdeholdet omkring parsellen.

25.02.1985 - Dokumentnr: 941 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr 228 bnr 74
Kommentar: Sammenføying/oppmåling ihht. målebrev i fra 1985.

26.02.1985 - Dokumentnr: 970 - Målebrev
Kommentar: Sammenføying/oppmåling ihht. målebrev i fra 1985.

31.08.1957 - Dokumentnr: 2030 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3437 Gnr:228 Bnr:1
Kommentar: Eieren av Kringli har rett til adkomstveg fra riksvegen, etter den nå opparbeidede fremkostvegen opp til eiendommen Kringli, mot å ta den forholdsmessige del av vedlikeholdet på denne vegen sammen med de andre som har rett til å nytte vegen.
De to veiene i tilknytning til eiendommen er kommunale. Privat stikkveg inn til eiendommen.

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

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

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

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

Bygningssakkyndig
Geir Høglien Sørbråten MNTF Takstmann
geir@takseringskontoret.no
900 13 519

Type takst
Tilstandsrapport. Rapporten er datert 06.08.2026

Markedsverdi
Kr 850 000

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Det skulle ha vært drenert rundt huset.
Hill saltutslag på kjellervegger, men gamle kjellervegger og isolasjon bar ingen preg av å ha vært våt tilbake i tid.
Det skulle ha vært mer lufting på loftet.
Ellers er vinduer av nyere dato alle sammen, 3-lags.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Firmanavn: Geir Anders Haugen (Oppløst)
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak, takrenner og pipehatt.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Steineide maskin AS
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut vann og kloakk inn til kommunalt koblingspunkt. Isoterm ledning med ny stoppekran. La trekkerør klart to fiber. Ny støttemur ned mot kommunal vei.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Elvestad Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alle vinduer og diverse arbeider inne, oppe og nede. Satte inn drager oppe for å åpne opp mellom stue og kjøkken. Drager på soverom etter fjerning av klesskap. Lekter etc i kjeller.
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Stakston Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny kjellerdør, forberede støp i kjeller og støpe.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Rive gammelt inventar i kjeller, åpne opp i hovedetasje. Gjøre det klart til at fagfolk kunne starte på nytt.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja.
Sprekk langs pipe innvendig. Pipa har fyringsforbud på grunn av sprekker i teglstein. Anbefalt tiltak er rør i pipe, også på grunn av trekk i ny ovn vs gammel pipe.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
Ja.
Beskrevet tidligere.
Det er helling på tomten så ingen oppsamling av vann.
Ingen problemer med oversvømmelse eller noe tidligere.
Huset har vært i familiens eie siden det ble bygd.
Litt saltutslag på vegger i kjeller.
Nyeste takstrapport viser noe fuktutslag i kjeller.
Dette er ikke gjort noe med.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ingen kondens eller fukt.
Saltutslag på vegger, de to som ligger inntil jord. To av fire.
Det er gravd ned i kjeller for bedre takhøyde, og lagt isolasjon pluss støpt ny fiberarmert betong, slik at det skal være etter boka. Det var ikke fukt gjennom den gamle betongen. Men det var ikke isolasjon og kun en meget tynn betongstøp som gulv som hadde noen sprekker.
Nyeste takstrapport viser noe fuktutslag i kjeller. Dette er ikke gjort noe med.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja.
Maur på toppen av tomta, tua har blitt stor siden ingen har bodd i huset på noen år.
Har prøvd å holde det nede etter beste evne. Tua er oppe ved lekestua.
Ingen maur i huset eller nærme husveggen som jeg har observert.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja.
Ingen feil, men alt er revet ut og skiftet ut.
Vann og avløpsledninger er helt byttet ut til kommunalt koblingspunkt.
Det ble gjort ikke fordi det var noen feil, men det var rust i vannet inne da min far bodde der. Det var jo fra byggeåret, som det meste annet oppi Steindalsvegen.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Steineide maskin as
Beskrivelse av arbeidet: Gjorde gravearbeid, og la rør etc.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: GK RØR
Beskrivelse av arbeidet: Rør vann og avløp ute. Opplegg til bad inne.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Otto Moen
Beskrivelse av arbeidet: La jording til isoterm kabel ute. Flyttet sikringsskap og inntakskabel. Inntakskabel ble oppgradert av Eidefoss.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Steineide Maskin
Beskrivelse av arbeidet: beskrevet under tidligere punkt.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja.
Pipa har fyringsforbud.
Gammel teglsteinspipe som må renoveres eller rør i pipe.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
Ja.
Ligger en liten oljetank rett utenfor hoveddøra til venstre.
Den er gravd ned for hånd, så den er ikke stor.
Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Otto Moen installasjon As
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere beskrevet. Men alt er fjernet eller skiftet ut av det gamle.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Kjeller er revet ut til murveggene, men den originale inndelingen er beholdt.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.
Huset har stått tomt i noen år nå.
Varme på når det er minusgrader. Så det har aldri vært frost i huset mens det har stått tomt.
Har prøvd å passe huset etter beste evne. Diverse omstendigheter gjør at huset aldri ble fullført av meg. Planen var at vi skulle bo der etter min far flyttet ut.
Huset ble en del av bygge- og delingsforbudet på Otta som gjorde at salgprosessen har tatt unødvendig lang tid. Alt dette er opphevet nå.
Og huset selges uten heftelser fra Sel kommune.
Huset er bygd av min bestefar og etter hans død har det nok fått litt mindre vedlikehold. Men det er passet på.
Huset skulle vært malt, eller byttet ut kledning på alle eller noen av veggene.
Det er et oppussingsobjekt der man må påberegne å gjøre noe med alt, både ute og inne.
Eiendommen er fritatt fra kommunale avgifter da vannet er koblet av.
Betaler kun eiendomsskatt.

Fullstendig egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgave

eller tilstandsrapport.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.
Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2.300/2.600/2.900,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1.000,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

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

Lovanvendelse

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. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til megler klientkonto før overtakelse.
Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
Eiendomsmegler1 er behandlingsansvarlig og behandler personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle den tjenesten du ønsker knyttet til et eiendomsmegleroppdrag, når du er interessent, visningsdeltaker/-påmelding, budgiver og kjøper. Det rettslige grunnlaget for behandlingen av personopplysninger, er personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav b for å oppfylle avtale med deg. Informasjon og dokumenter knyttet til et eiendomsmegleroppdrag oppbevares i 10 år. Eiendomsmegler1 benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere.

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

Diverse
Eiendommen selges som et renoveringsobjekt. Noe arbeid er påstartet, og mye av det "tyngre" arbeidet er tatt iflg. eier. Riving er gjort, vann, kloakk og tiltak for å gjøre kjeller mindre kald er gjort og det er lagt ny isolasjon i etasjene samt nye vinduer. Interessenter oppfordres til å undersøke med fagfolk hva det vil koste å ferdigstille huset.

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom selger og megler inngått avtale om kr. 47 500,- i provisjon, oppgjørshonorar kr 6.900,-, tilretteleggingsgebyr kr13.900,-. markedspakke kr 15.900 og visningshonorar kr 0,-.

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

Oppdragsanvarlig
Anders Øium
Eiendomsmegler MNEF
anders@em1lg.no
Tlf: 472 98 893

Eiendomsmegler1 Lillehammer og Gudbrandsdal
avd. Otta , Storgata 17
2670 OTTA
Tlf: 612 79 710

Salgsoppgave dato
02.09.2026



Fra boligen er det fin utsikt over Otta sentrum, med gangavstand til alle servicetilbud.



Kjøkken



Romslig soverom i boligens 2. etasje.



Bad



Bad



Gang og bad



Gang og soverom



Soverom

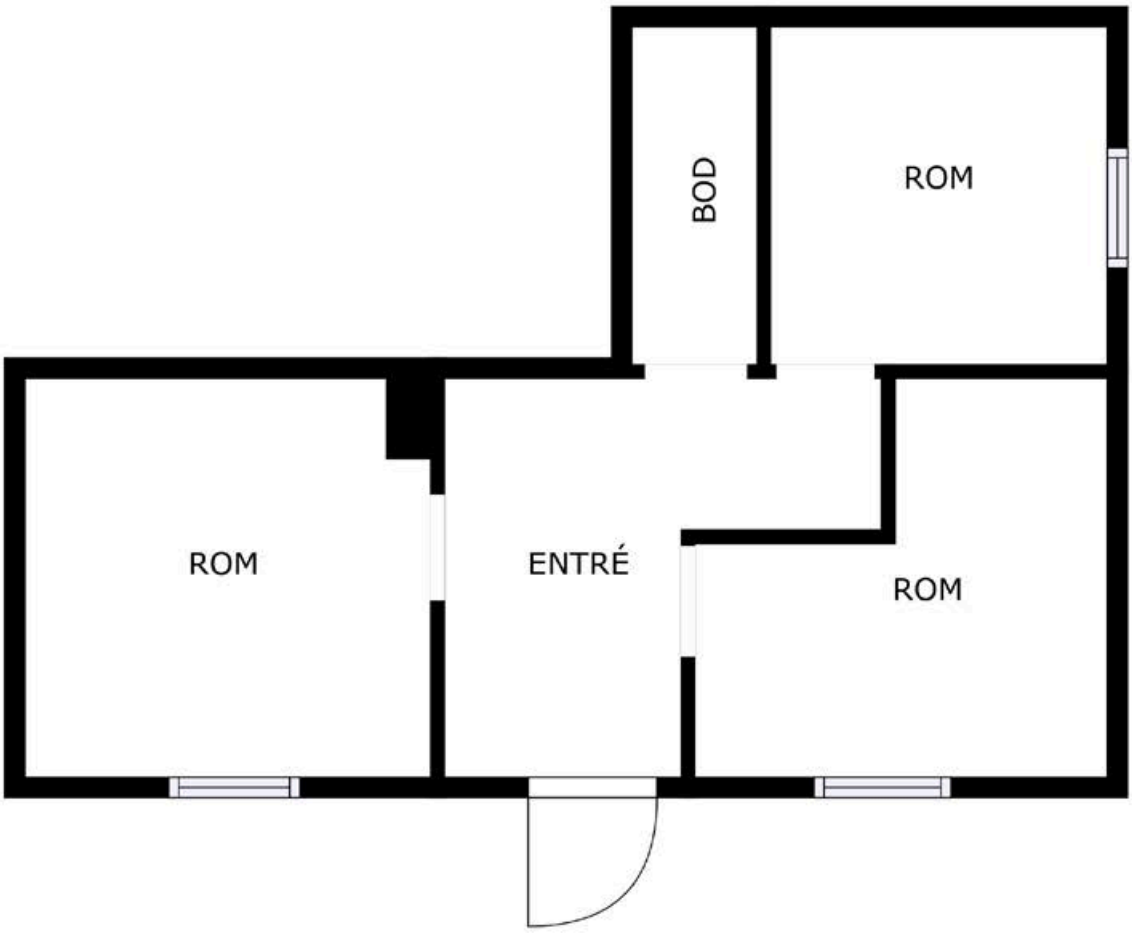


Soverom



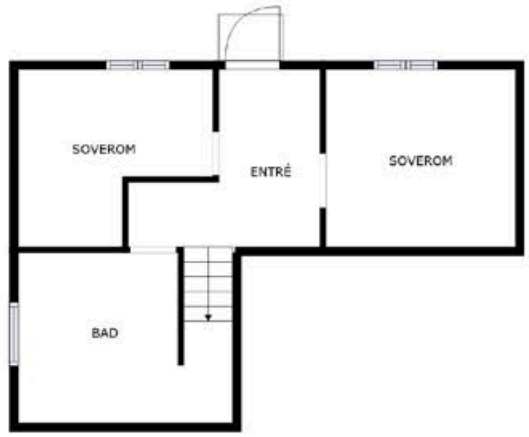
Velkommen til visning! Husk visningspåmelding eller kontakt megler for nærmere avtale.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning

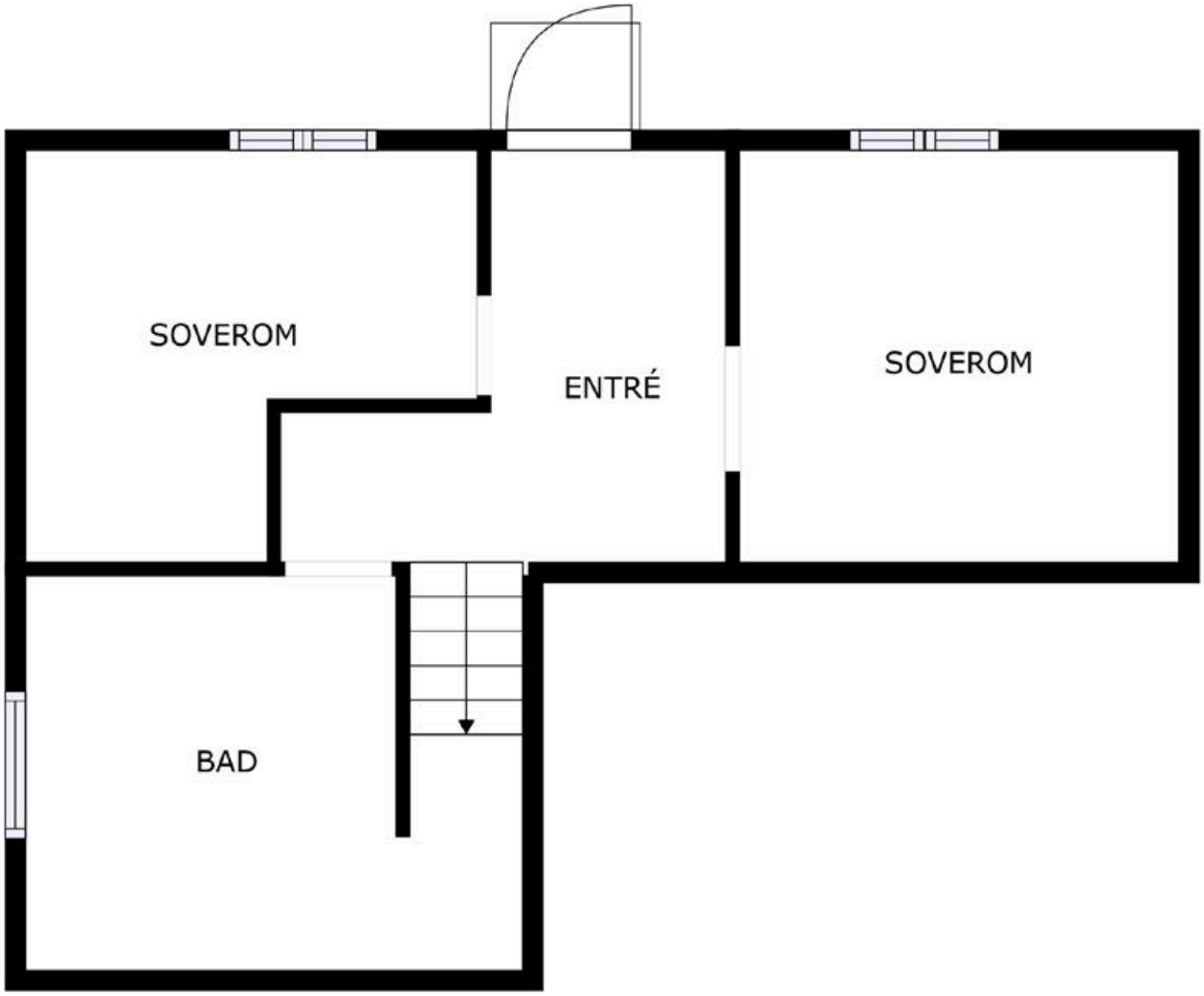


BASEMENT

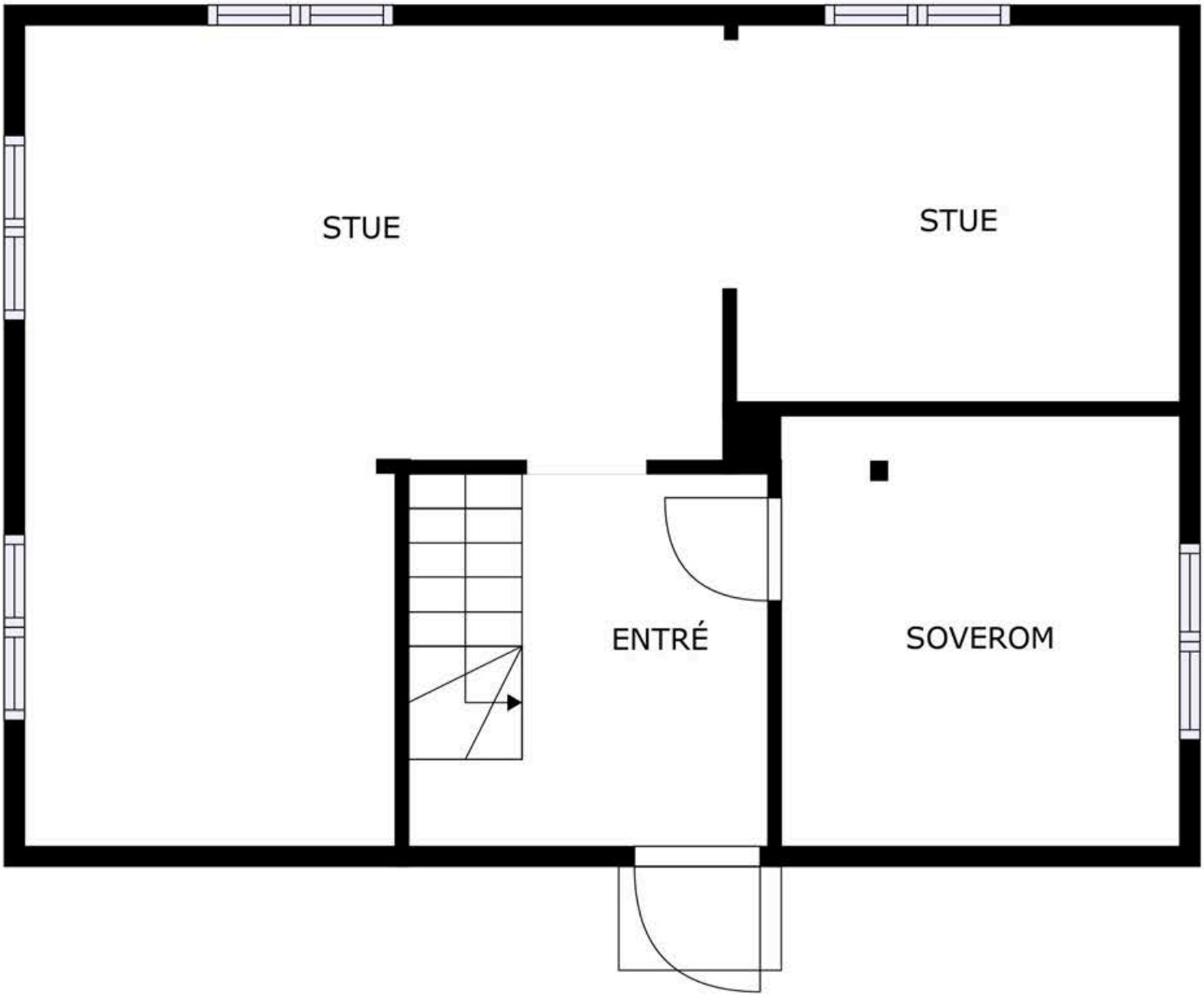


FLOOR 1

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegning kjeller - påtenkt



Plantegning 1. etasje

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISO

STEINDALSVEGEN 30

Nabolaget Otta Øst - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Brattråket Linje 226		**6 min** 0.5 km
Otta stasjon Linje F6, RE10		**20 min** 1.6 km

SKOLER

Otta skole (1-7 kl.) 302 elever, 20 klasser	**18 min** 1.4 km
Otta ungdomsskole (8-10 kl.) 147 elever, 12 klasser	**18 min** 1.3 km
Nord-Gudbrandsdal vgs. avd. Otta	**23 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Otta	**13 min**
Recharge Kiwi Otta	**15 min**

> «Rolig, lite og trygt!»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

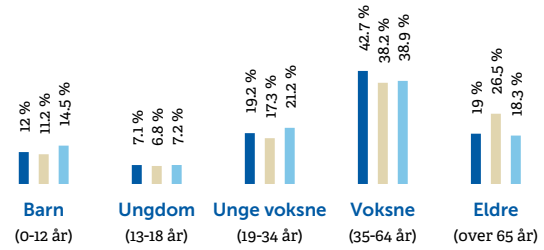
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Otta Øst	486	256
Otta	1 745	986
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Ottbragden barnehage (1-5 år) 47 barn	**25 min** 2 km
Smurfen barnehage Otta (1-5 år) 38 barn	**5 min** 2.5 km
Selsverket barnehage (1-5 år) 17 barn	**4 min** 3.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Otta	**14 min**
Coop Extra Otta Post i butikk, PostNord	**17 min** 1.3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Lillehammer & Gudbrandsdal AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

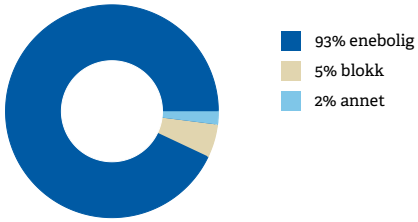
GATEPARKERING

Lett 82/100

SPORT

Otta idrettspark	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	17 min 1.3 km
Otta skole	Ballspill	18 min 1.4 km
Aktiv Otta		19 min

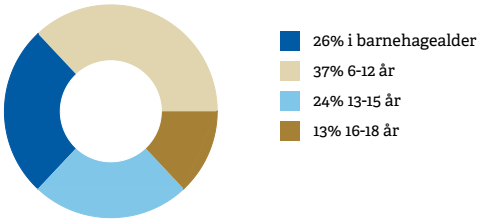
BOLIGMASSE



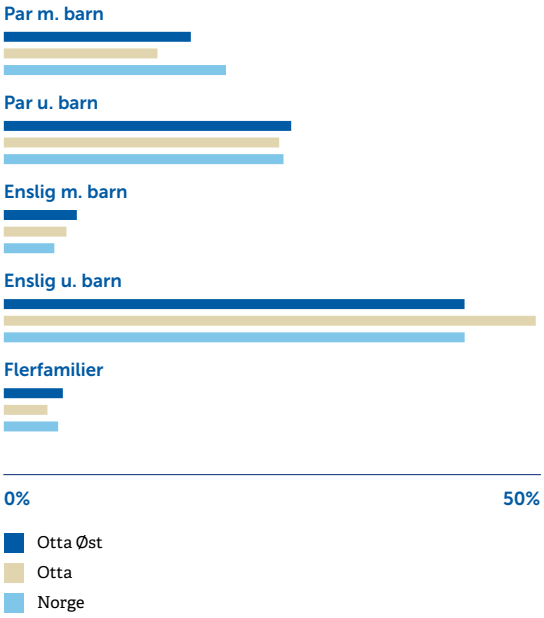
VARER/TJENESTER

AMFI Otta	17 min
Apotek 1 Otta	17 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

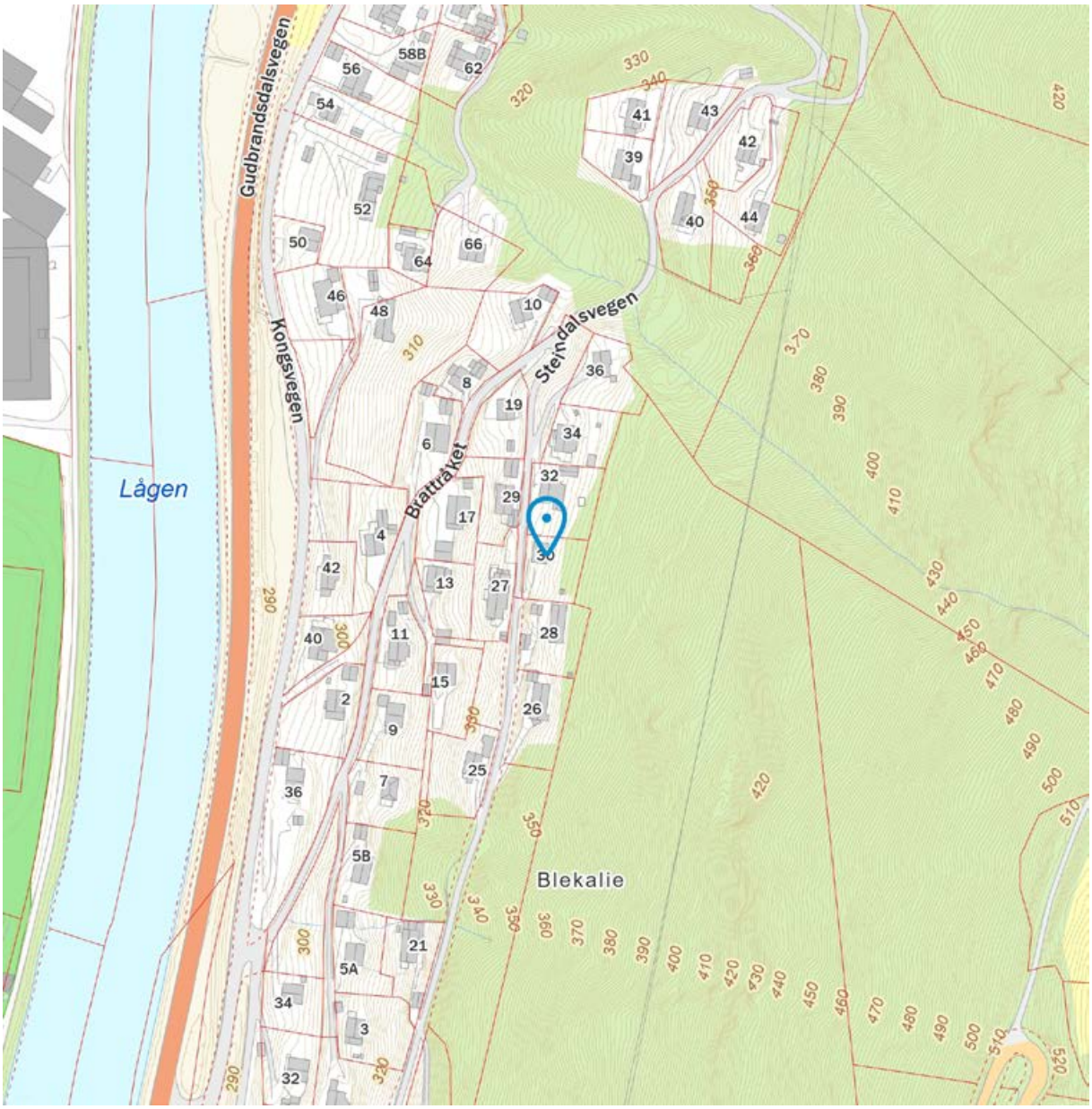


SIVILSTAND

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Lillehammer & Gudbrandsdal AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Lillehammer & Gudbrandsdal AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tullut, Elise Lien
30.08.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Elise Lien Tullut

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Steindalsvegen 30
2670 Otta

3437-228/36/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det skulle ha vært drenert rundt huset.
Litt saltutslag på kjellervegger, men gamle kjeller vegger og isolasjon bar ingen preg av å ha vært våt tilbake i tid.

Det skulle ha vært mer lufting på loftet.

Ellers er vinduer av nyere dato alle sammen, 3 lags.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Firmanavn: Geir Anders Haugen (Oppløst)

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak, takrenner og pipehatt.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Steineide maskin AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut vann og kloakk inn til kommunalt koblingspunkt. Isoterm ledning med ny stoppekran. La trekkerør klart til fiber. Ny støttemur ned mot kommunal vei.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Elvestad Bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alle vinduer Og diverse arbeider inne, oppe og nede. Satte inn drager oppe for å åpne opp mellom stue og kjøkken. Drager på soverom etter fjerning av klesskap. Lekter etc i kjeller.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Stakston Bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny kjellerdør, forberede støp i kjeller og støpe.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Rive gammelt inventar i kjeller, åpne opp i hovedetasje. Gjøre det klart til at fagfolk kunne starte på nytt.

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

Sprekk langs pipe innvendig. Pipa har fyringsforbud pga sprekker i teglstein. Anbefalt tiltak er rør i pipe, også pga trekk i ny ovn vs gammel pipe.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Ja**

Beskrevet tidligere.

Det er helling på tomten så ingen oppsamling av vann.
Ingen problemer meg oversvømmelse eller noe tidligere.
Huset har vært i familiens eie siden det ble bygd.

Litt saltutslag på vegger i kjeller.

Nyeste takstrapport viser noe fukt utslag i kjeller. Dette er ikke gjort noe med.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

Ingen kondens, eller fukt.
Saltutslag på vegger, de to som ligger inntil jord. To av fire.

Det er gravd ned i kjeller for bedre takhøyde, og lagt isolasjon pluss støpt ny fiberarmert betong. Slik at det skal være etter boka. Det var ikke fukt gjennom gamle betongen. Men det var ikke isolasjon og kun en meget tynn betongstøp som gulv som hadde noen sprekker.

Nyeste takstrapport viser noe fukt utslag i kjeller. Dette er ikke gjort noe med.

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



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Maur på toppen av tomta, tua har blitt stor siden ingen har bodd i huset på noen år.

Har prøvd å holdt det nede etter beste evne. Tua er oppe ved lekerstua.

Ingen maur i huset eller nærme husveggen som jeg har observert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

Ingen feil, men alt er revet ut og skiftet ut.

Vann og avløps ledninger er helt byttet ut til kommunalt koblingspunkt.

Det ble gjort ikke fordi det var noe feil, men det var rust i vannet inne da min far bodde der. Det var jo fra byggeåret, som det meste annet oppi Steindalsvegen.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Steineide maskin as

   Beskrivelse av arbeidet: Gjorde gravearbeid, og la rør etc.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: GK RØR

   Beskrivelse av arbeidet: Rør vann og avløp ute. Opplegg til bad inne.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Otto Moen

   Beskrivelse av arbeidet: La jording til isoterm kabel ute. Flyttet sikringsskap og inntakskabel. Inntakskabel ble oppgradert av Eidefoss.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Steineide Maskin

   Beskrivelse av arbeidet: beskrevet under tidligere punkt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Pipa har fyringsforbud.
Gammel teglsteinspipe som må renoveres eller rør i pipe.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Ligger en liten oljetank rett utenfor hovedøra til venstre.
Den er gravd ned for hånd, så den er ikke stor.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Otto Moen installasjon As

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere beskrevet. Men alt er fjernet eller skiftet ut av det gamle.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Kjeller er revet ut til murveggene, men den originale inndelingen er beholdt.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Huset har stått tomt i noen år nå.

Varme på når det er minusgrader. Så det har aldri vært frost i huset mens det har stått tomt.

Har prøvd å passe huset etter beste evne. Diverse omstendigheter gjør at huset aldri ble fullført av meg. Planen var at vi skulle bo der etter min far flyttet ut.

Huset ble en del ev bygge og delingsforbudet på Otta som gjorde at salgsprosessen har tatt unødvendig lang tid. Alt dette er opphevet nå.
Og huset selges uten heftelser fra Sel kommune.

Huset er bygd av min bestefar og etter hans død har det nok fått litt mindre vedlikehold. Men det er passet på.

Huset skulle vært malt, eller byttet ut kledning på alle eller noen av veggene.

Det er ett oppussingsobjekt. Der man må påberegne å gjøre noe med alt både ute og inne.

Eiendommen er fritatt fra kommunale avgifter da vannet er koblet av.

Betaler kun eiendomsskatt.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Steindalsvegen 30, 2670 OTTA
SEL kommune
gnr. 228, bnr. 36

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 26.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13425-1800 **Eiendomsverdi ref nr:** JB5190

Autorisert foretak: Takseringskontoret Otta AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Høglien Sørbråten **Vår ref:** Geir Høglien Sørbråten

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.

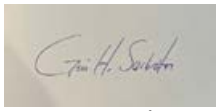
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

Takseringskontoret Otta AS

Takseringskontoret Otta AS eies og drives av Geir Høglien Sørbråten som har over 25 års erfaring fra byggebransjen, blant annet som murer, muremester og takstmann.
Vi kan bistå deg med de fleste av dine behov innen bygg og takst. Jeg er opptatt av å være grundig og gjøre en god jobb for deg som kunde. Ta kontakt for mer informasjon, eller for befaring.
Takseringskontoret Otta AS tar oppdrag hovedsakelig i hele Gudbrandsdalen, men kan også ta oppdrag andre steder i landet ved behov.



Rapportansvarlig



Geir Høglien Sørbråten
Uavhengig Takstingeniør
geir@takseringskontoret.no
900 13 519





Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:
Takstmannen ønsker ikke å trekke frem noen spesielle negative eller positive sider ved eiendommen i et såkalt "sammendrag", da dette i ytterste konsekvens kan føre til at detaljer i rapporten blir oversett.
Dersom informasjon om rom eller bygningsdeler er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er dette angitt i rapporten. Ytterligere opplysninger er også gitt i rapporten.

GENERELT:
- Det er ikke foretatt Radongassmålinger i forbindelse med takseringen.
- Energiberegning er ikke utført av Takseringskontoret Otta.
- Takstmann anbefaler at hele rapport leses grundig, besiktige eiendommen ved visning og gjerne ta med byggfagkyndig på befaring før et evt. eierskifte finner sted.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med pappshingel. Eier opplyser at tekking er lagt ny i 2008.
Besiktiget fra bakkenivå denne gang pga manglende sikker adkomst.
Takrenner og nedløp er av metall av nyere dato.
Helbeslått pipe over tak, kun inspisert fra bakkenivå pga manglende adkomst, anbefaler at det tilrettelegges for inspeksjon og at også dette inspiseres ved eierskifte samtidig som tekkingen.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon i tre, undertak av rupanel og kaldtloft.
Isolert dels med sagflis og dels med mineralull/glasull.
I tillegg er det et mindre takoverbygg i trevirke over kjellerinngang, dette bæer preg av slitasje og utbedring må påregnes.
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende malt bordkledning fra byggeår.
Det er malte vinduer med 3-lags isolerglass. Eier opplyser at alle vinduer ble skiftet i januar 2019. Ikke ferdigstilt mot innvendig vegg i kjeller da rom her er under renovering/oppgradering.
Hoveddør er en eldre lakket tredør av eldre dato.
Nyere ytterdør i kjeller med glassfelt av isolerglass.
Trapp hovedinngang i betong.

Det er bygget et lite skur inntil boligens nordre side. Dette er på ca. 4m2 og er i dårlig stand.
Her er det jordgulv, vegger med lettbetong/betong og pulttak som er tekket med blikkplater.
Enkel labankdør.
Skur bærer noe preg av vedlikeholdmangler og utbedring må kunne påregnes.

Det er også en eldre lekestue på tomten denne er i dårlig stand og ikke vurdert/beskrevet.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvet er av lakket tregulv.
Vegger og himlinger er kledd med trepanel som dels er behandlet.
Boligen er under renovering og enkelte overflater er ikke ferdigstilt.
Etasjeskilleren er av trebjelkelag fra byggeår.
Eldre lakket lettdør i 1 etasje, eller er ikke dører montert ennå.
Det mangler trapp mellom etasjene og det mangler sikring og det er fare for fallskader.

Kjeller har støpt gulv på mark, det er opplyst fra eier at det er støpt gulv av nyere dato.
Gulvet er av betong.
Nye vegger er under oppbygging, her er det reisverk, isolasjon dels med plast.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Eiendommen ligger i et område hvor det er moderat til lav radonforekomst.
Boligen har mursteinspipe fra byggeår, det er opplyst at det foreligger fyringsforbud på denne og at pipe må rehabiliteres.
Det er ikke påkoblet ildsted.
Over tak er pipe helbeslått.

Det er en blindkjeller uten adkomst i en mindre del av boligen under trebjelkelag og stubbegulv.

KJØKKEN

Gå til side

Det mangler kjøkken, boligen er under renovering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Montering av nye innvendige vannledninger er påbegynt og er av plast (rør i rør) men er ikke ferdigstilt.
Påkostning av fullføring av nytt vvs anlegg må påregnes.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Anlegg under renovering, ikke ferdigstilt.
Det er naturlig ventilasjon.

230 V IT el.anlegg. Nytt inntak og sikringsskap er montert, her er det foreløpig kun 2 kurser.
Det gjøres oppmerksom på at ny installasjon i hele boligen må påregnes. Ikke kostnadsestimert.
Anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå av undertegnede da dette krever egen kompetanse.
Det henvises til aut. el.installatør dersom det ønskes ytterligere undersøkelser.
Viser til egen dokumentasjon på elektrisk anlegg som allerede er på plass.
Elektriske anlegg i vanlige boliger har en forventet levetid på omtrent 30 år. Det er ikke dermed sagt at hele anlegget må byttes etter 30 år, men du må sannsynligvis regne med noen reparasjoner og utskiftninger.
Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en visuell kontroll og at det ut i fra dette ikke kan utelukke skjulte feil eller mangler på anlegget.
Det er kun det stedlige el-tilsyn som kan godkjenne el-anlegg og fastmontert utstyr.
Kontroll anbefales ved eierskifte eller at det legges fram dokumentasjon fra siste kontroll som må være av nyere dato.
Viser til egen dokumentasjon på elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt med tanke på telefarlige masser o.l. i grunn.
Dreneringen er fra 1957.
Her kan det være benyttet Goudrong som utvendig fuktsperre.

Beskrivelse av eiendommen

Guodrong var et flytende asfaltprodukt som ble påført på utvendig side av grunnmur med kost. I ettertid har det vis seg at dette produktet ikke har den tiltenkte effekt og levetid.
Eier opplyser at det ifbm. sterke regnbyger kommet litt fukt/vann inn i soverom mot sør i kjeller. Utenfor her er det gravd ifbm. nytt vann og avløpsanlegg. Svill og nederste del av isolasjon er ble fuktig, eier har åpnet opp plast samt tatt ut noe isolasjon for opptørking.
Ved ny befaring 06.08.2026 er det fortsatt registrert fukt med fuktsøker på gulv og vegger.
Grunnmuren er i betongstein av ukjent type, denne er fra byggeår.
Fundament er ukjent.
Forstøtningsmur mot vei er av naturstein, det er opplyst fra eier at denne er fra 2018.
Forstøtningsmur overside bolig av gråstein.
Eiendommen ligger i skrånende/bratt terreng.

Det er nye stikkledninger for vann og avløp fra 2018 iflg. eier.
Det er opplyst fra eier at det er nytt vann og avløpsanlegg fra kommunalt koblingspunkt og inn i boligen.
Ukjent type på avløpsrør og vannledning, antar plast hvis dette er nytt i 2018.
Offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Pga renovering er bolig pr.d.d. frakoblet.
Undertegnede takstmann er ikke fagmann på vvs så kun visuell kontroll er foretatt.
Se egen dokumentasjon på anlegg som er av nyere dato.
Påkobling av anlegg må påregnes når boligen er feridg renovert.

Det er nedgravd oljetank av ukjent type på overside av bolig.
Eier opplyser at dette er en mindre tank og at denne er på 240 liter.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	88 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	88 m²
Totalpris	850 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 250 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

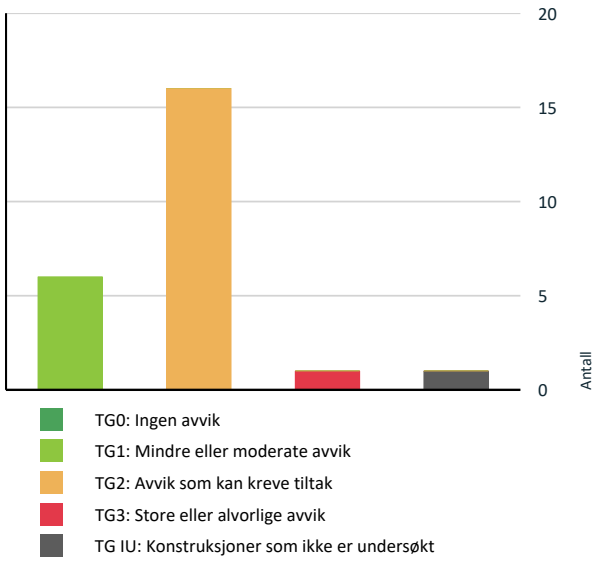
- Det foreligger ikke tegninger

Det er opplyst at det ikke finnes tegninger i kommunen og boligen er derfor ikke kontrollert opp mot innsøkte tegninger.
Det er opplyst fra eier at boligen hadde beboelsesrom og bad i kjeller fra før og er derfor ikke byggesøkt da rom kun skal oppgraderes/renoveres.

Hvis man ikke tilbakestiller boligen til opprinnelig bruk med innvendig trapp mellom etasjene mm. må man påregne byggesøknad med tanke på bruksendring. Dette må evt. avklares nærmere i kommunen.

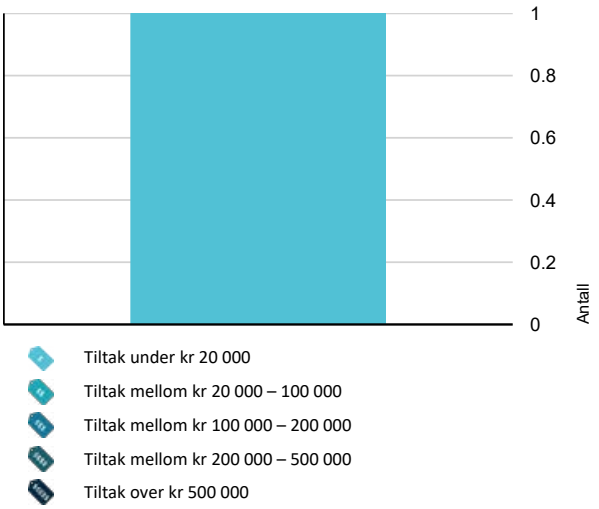
Sammendrag av boligens tilstand

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

Undertegnede takstmann har ikke kompetanse på tekniske anlegg,(el-anlegg, rør/sanitæranlegg, ventilasjon mm. Her henvises til gjennomgang/vurdering av fagfolk for hver enkelt yrkesgruppe. Det tas generelt forbehold om krav til utbedring av eventuelle mangler etter kontroll av tekniske anlegg samt piper/ildsteder.
Kun visuell besiktigelse, fuktsøk på våtrom, overflater gulv målt i hver etg med laser, ingen andre instrumentmålinger er utført. Slitasje og alder på produkt er et symptom som synliggjøres med tilstandsgrad (TG) eller tekst. Normal bruksslitasje bemerkes vanligvis ikke i rapporten. Membraner og teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler med TG2 ikke er kostnadsestimert i denne rapporten da det ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Undertegnede takstmann har ikke kompetanse på tekniske anlegg,(el-anlegg, rør/sanitæranlegg, ventilasjon mm. Her henvises til gjennomgang/vurdering av fagfolk for hver enkelt yrkesgruppe. Det tas generelt forbehold om krav til utbedring av eventuelle mangler etter kontroll av tekniske anlegg samt piper/ildsteder.
Kun visuell besiktigelse, fuktsøk på våtrom, overflater gulv målt i hver etg med laser, ingen andre instrumentmålinger er utført. Slitasje og alder på produkt er et symptom som synliggjøres med tilstandsgrad (TG) eller tekst. Normal bruksslitasje bemerkes vanligvis ikke i rapporten. Membraner og teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler med TG2 ikke er kostnadsestimert i denne rapporten da det ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag. Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.
Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt.
For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrad:
- Innvendige dører.
- Etasjeskiller.
- Terreng.
- Utvendig vann/avløpsanlegg.
- Skadedyr og fuktkrevende innsekter.

Oppsummering av avvik

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Avvik: Det mangler trapp mellom etasjene og det mangler sikring og det er fare for fallskader.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Opplyst av eier

Standard
Boligen er under renovering og arbeider gjenstår før den er beboelig. Ellers normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt men gjenstående arbeid må påregnes før den blir beboelig.
Andre normale vedlikeholdskostnader må påregnes.
Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel
tak, kledning, vinduer og rør 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

2026	Ombygging	Påbegynt renovering, ikke ferdigstilt og dels ye arbeid gjenstår.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med pappshingel.
Besiktiget fra bakkenivå denne gang pga manglende sikker adkomst, stige på stedet er dels defekt og lot seg ikke forlenge slik at den ble for kort opp til taket. Bilder dels fra denne befaring og dels fra forrige befaring i 2025.
Eier opplyser at tekking er lagt ny i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Det gjøres oppmerksom på at kun deler av tak er inspisert og kun fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Kun deler av taket er inspisert og kun fra bakkenivå, noe som medfører økt risiko for at eventuelle skader eller mangler ikke er avdekket.
Det anbefales å foreta en fullstendig inspeksjon av taket fra nærmere hold når sikker adkomst er tilgjengelig, for å sikre at hele takets tilstand blir vurdert og eventuelle skjulte feil oppdages.

Tilstandsrapport



Bilde fra befaring 2026



Bilde fra befaring 2025

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall av nyere dato.
Helbeslått pipe over tak, kun inspisert fra bakkenivå pga manglende adkomst, anbefaler at det tilrettelegges for inspeksjon og at også dette inspiseres ved eierskifte samtidig som tekkingen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon i tre, undertak av rupanel og kaldtloft.
Isolert dels med sagflis og dels med mineralull/glasull.

I tillegg er det et mindre takoverbygg i trevirke over kjellerinngang, dette bæer preg av slitasje og utbedring må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Dels misfarget undertak med noe svertesopp mot raft.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Undertaket bør rengjøres og eventuelt behandles mot svertesopp for å hindre videre vekst og forringelse av materialene.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader, redusert levetid på takkonstruksjonen og forverring av inneklimaet.

Tilstandsrapport



Loft/pipe



Undertak



Loft/pipe



Undertak

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende malt bordkledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Kledning bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Kledningen bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader og fuktskader i veggkonstruksjonen.



Kledning



Kledning

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 3-lags isolerglass. Eier opplyser at alle vinduer ble skiftet i januar 2019.
Ikke ferdigstilt mot innvendig vegg i kjeller da rom her er under renovering/oppgradering.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddør er en eldre lakket tredør av eldre dato.
Nyere ytterdør i kjeller med glassfelt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Hoveddør bærer preg av aldringsslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.
- Hoveddøren bør vurderes for utskifting eller vedlikehold for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for varmetap, trekk og redusert sikkerhet.



Hoveddør



Kjellerdør

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp hovedinngang i betong.

Vurdering av avvik:

- Noe mosegrodd, anbefaler rengjøring av denne.

Det mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Trappen bør rengjøres for å fjerne mose, da dette kan føre til glatte overflater og økt fare for fall.

Håndløper bør monteres for å gi støtte og balanse ved bruk av trappen, og for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for eldre og personer med nedsatt mobilitet.

Tilstandsrapport



Trapp hovedinngang

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er bygget et lite skur inntil boligens nordre side. Dette er på ca. 4m2 og er i dårlig stand.
Her er det jordgulv, vegger med lettbetong/betong og pulttak som er tekket med blikkplater.
Enkel labankdør.
Skur bærer noe preg av vedlikeholdmangler og utbedring må kunne påregnes.

Det er også en eldre lekestue på tomten denne er i dårlig stand og ikke vurdert/beskrevet.

Vurdering av avvik:
• Skur bærer preg av vedlikeholdsmangler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedringer på skuret for å forhindre ytterligere forfall og redusere risikoen for skader på konstruksjonen.
Manglende vedlikehold kan føre til forkortet levetid og økte utbedringskostnader over tid.



Skur på siden av boligen

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av lakket tregulv.
Åpent mellom etasjer i gang/hall, trapp mangler.
Boligen er under renovering og enkelte overflater er ikke ferdigstilt.

Vurdering av avvik:
• Overflateslitasje på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Overflateslitasje på gulv bør utbedres ved sliping og lakkering, eller ved utskifting av gulvet dersom slitasjen er omfattende.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt slitasje, redusert levetid og estetisk forringelse av gulvet.

Tilstandsrapport



Åpent mellom etasjer i gang/hall.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger er kledd med trepanel som dels er behandlet.
Boligen er under renovering og enkelte overflater er ikke ferdigstilt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av trebjelkelag fra byggeår.
Kjeller har støpt gulv på mark, det er opplyst fra eier at det er støpt gulv av nyere dato.
Ikke gjort målinger i kjelleretasje da det kun er støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm, målt 18 mm i stue.
Det er målt total høydeforskjell 27 mm. gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område hvor det er moderat til lav radonforekomst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Radon er en radioaktiv, usynlig gass som er helseskadelig og det er anbefalt tiltak hvis radon er over anbefalte grenser.

Tilstandsrapport



Radonkart

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, det er opplyst at det foreligger fyringsforbud på denne og at pipe må rehabiliteres.
Det er ikke påkoblet ildsted.
Over tak er pipe helbeslått.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å utbedre påpekte forhold i henhold til krav fra tilsynsmyndighet før eventuell gjenbruk.

• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

Det er opplyst fra eier at det foreligger fyringsforbud og at pipe må rehabiliteres.
Synlige utettheter på loft.
Takstige er noe kort, det må vurderes av feier/branntilsyn om denne er ok eller må utbedres.



Pipe 1 etasje



Pipe på loft

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong.
Nye vegger er under oppbygging, her er det reisverk, isolasjon dels med plast.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det ble vedfuktsøk påvist fukt på murvegger og betonggulv.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.
- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken på vegger og gulv, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller fuktsikring.

Konsekvensen av vedvarende fukt er økt risiko for råte, muggdannelse og skader på konstruksjonen, samt dårligere inneklima.

Før man bygger videre (innreder) må det gjøres tiltak mot fuktprobelmatikken.



Fuktutslag



Fuktutslag



Fuktutslag



Fuktutslag

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er en blindkjeller uten adkomst i en mindre del av boligen under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er umulig å utføre en innvendig inspeksjon av blindkjeller/krypkjelleren pga. manglende adkomst. Situasjonen er derfor uavklart.

Blindkjeller/krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.
- Bedre ventilering må etableres.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre lakket lettdør i 1 etasje, eller er ikke dører montert ennå.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det mangler trapp mellom etasjene og det mangler sikring og det er fare for fallskader.

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det mangler trapp mellom etasjene og det mangler sikring og det er fare for fallskader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres trapp og nødvendig sikring mellom etasjene for å forhindre fallulykker.
Manglende trapp og sikring medfører betydelig risiko for personskader.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG IU Overflater og innredning

Beskrivelse

Det mangler kjøkken, boligen er under renovering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Montering av nye innvendige vannledninger er påbegynt og er av plast (rør i rør) men er ikke ferdigstilt.
Påkostning av fullføring av nytt vvs anlegg må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Ferdigstliing av vvs må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Ferdigstillelse av VVS-anlegget bør utføres av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt utførelse og dokumentasjon.
Ufullstendig anlegg medfører risiko for lekkasjer, funksjonssvikt og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.
Anlegg under renovering, ikke ferdigstilt.

Vurdering av avvik:
• Nytt vvs anlegg i boligen må påregnes, gammelt anelgg er revet. Det er lagt noe rør ifbm planlagt bad kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Påkostning av nytt vvs anlegg i boligen må påregnes, gammelt anelgg er revet. Det er lagt noe rør ifbm planlagt bad kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

230 V IT el.anlegg. Nytt inntak og sikringsskap er montert, her er det foreløpig kun 2 kurser.
Det gjøres oppmerksom på at ny installasjon i hele boligen må påregnes. Ikke kostnadsestimert.
Anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå av undertegnede da dette krever egen kompetanse.
Det henvises til aut. el.installatør dersom det ønskes ytterligere undersøkelser.
Viser til egen dokumentasjon på elektrisk anlegg som allerede er på plass.
Elektriske anlegg i vanlige boliger har en forventet levetid på omtrent 30 år. Det er ikke dermed sagt at hele anlegget må byttes etter 30 år, men du må sannsynligvis regne med noen reparasjoner og utskiftninger.
Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en visuell kontroll og at det ut i fra dette ikke kan utelukke skjulte feil eller mangler på anlegget.
Det er kun det stedlige el-tilsyn som kan godkjenne el-anlegg og fastmontert utstyr.
Kontroll anbefales ved eierskifte eller at det legges fram dokumentasjon fra siste kontroll som må være av nyere dato.
Viser til egen dokumentasjon på elektrisk anlegg.



Sikringsskap

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
- Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt med tanke på telefarlige masser o.l. i grunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1957.
Her kan det være benyttet Goudrong som utvendig fuktsperre. Guodrong var et flytende asfaltprodukt som ble påført på utvendig side av grunnmur med kost. I ettertid har det vis seg at dette produktet ikke har den tiltenkte effekt og levetid.
Eier opplyser at det ifbm. sterke regnbyger kommet litt fukt/vann inn i soverom mot sør i kjeller. Utenfor her er det gravd ifbm. nytt vann og avløpsanlegg.
Svill og nederste del av isolasjon er ble fuktig, eier har åpnet opp plast samt tatt ut noe isolasjon for opptørking.
Ved ny befaring 06.08.2026 er det fortsatt registrert fukt med fuktsøker på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i betongstein av ukjent type, denne er fra byggeår. Fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker i muren samt noa flassete maling.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Setninger kan bety at grunnen under bygget beveger seg eller synker ujevnt og gir risiko for videre skjevheter og skadeutvikling.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker.



Riss/sprekker i mur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Forstøtningsmur mot vei er av naturstein, det er opplyst fra eier at denne er fra 2018.
Forstøtningsmur overside bolig av gråstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert deformasjon på mur overside bolig som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Lokal utbedring kan måtte påregnes.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det kan være behov for utbedring av forstøtningsmur overside bolig, det anbefales nærmere undersøkelser med fagmann.
Sikring av mur må påregnes.



Forstøtningsmur



Forstøtningsmur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende/bratt terreng.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning enkelte steder.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Terrenget bør justeres slik at det får fall bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes inn mot grunnmuren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o .l.
Fallforholdet på utvendig terreng anbefales endret.

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



Terreng

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er nye stikkledninger for vann og avløp fra 2018 iflg. eier.
Det er opplyst fra eier at det er nytt vann og avløpsanlegg fra kommunalt koblingspunkt og inn i boligen.
Ukjent type på avløpsrør og vannledning, antar plast hvis dette er nytt i 2018.
Offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Pga renovering er bolig pr.d.d. frakoblet.
Undertegnede takstmann er ikke fagmann på vvs så kun visuell kontroll er foretatt.
Nærmere tilstand må evt vurderes av vvs-fagmann.
Se egen dokumentasjon på anlegg som er av nyere dato.
Påkobling av anlegg må påregnes når boligen er feridg renovert.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er nedgravd oljetank av ukjent type og alder på overside av bolig.
Eier opplyser at dette er en mindre tank og at denne er på 240 liter.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.
- Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetanken i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Det gjøres oppmerksom på at Regjeringen har vedtatt å forby bruk av fossil fyringsolje til oppvarming av bygninger fra 01.01.2020.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Avvik: Det mangler trapp mellom etasjene og det mangler sikring og det er fare for fallskader.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er viktig å utbedre påpekte forhold i henhold til krav fra tilsynsmyndighet før eventuell gjenbruk.

• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

• Det bør etableres trapp og nødvendig sikring mellom etasjene for å forhindre fallulykker.
Manglende trapp og sikring medfører betydelig risiko for personskader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

88 m²/88 m²

Enebolig: Gang, Soverom, Stue/kjøkken, 4 Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**850 000**
Konklusjon markedsverdi	**850 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området.
Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt at det er gjort fradrag for ferdigstilling av bolig som er under renovering.

Sentrumsnær eldre enebolig fint beliggende ovenfor Otta sentrum med fin solgang og utsikt.
Boligen er under renovering og er ikke ferdigstilt. Større påkostninger med å ferdigstille bolig må påregnes.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (ikke opplyst av eier, antatt sum av takstmann, variere ved bruk)	Kr.		15 000
Eiendomsskatt (opplyst av eier)	Kr.		4 000
Forsikring (opplyst av eier) Forsikring (opplyst av eier)	Kr.		5 920
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**25 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 810 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 000 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 000 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		240 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**240 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**1 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

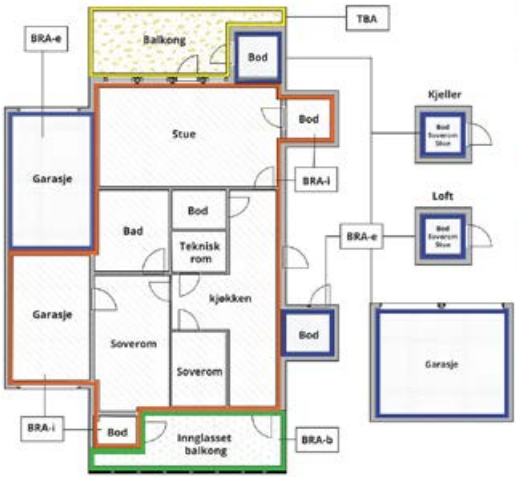
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	55			55	
Kjeller	33			33	
SUM	**88**				
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Gjennomgående lav takhøyde i kjeller, under 220cm (snitt ca. 2,0 meter).

Det gjøres oppmerksom på at kjellerrom er satt under BRA-i da det er ferdig utsparring mellom etasjen men at trapp ennå ikke er på plass. Tettes det mellom etasjene slik at man må ut for å komme til kjelleretasje skal areal for denne etasjen settes under BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er opplyst at det ikke finnes tegninger i kommunen og boligen er derfor ikke kontrollert opp mot innsøkte tegninger. Det er opplyst fra eier at boligen hadde beboelsesrom og bad i kjeller fra før og er derfor ikke byggesøkt da rom kun skal oppgraderes/renoveres.

Hvis man ikke tilbakestiller boligen til opprinnelig bruk med innvendig trapp mellom etasjene mm. må man påregne byggesøknad med tanke på bruksendring. Dette må evt. avklares nærmere i kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført noe arbeider ifbm. renovering, viser til egen dokumentasjon fra eier som anbefales fremlagt ved eierskifte. Ikke fremvist til u.t.

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Geir Høglien Sørbråten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3437 SEL	228	36		0	842.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Steindalsvegen 30

Hjemmelshaver
Tullut Elise Lien

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig under renovering fint beliggende etter Steindalsvegen rett opp og øst for Otta sentrum.
Eiendommen ligger i et eldre opparbeidet boligområde.
Gangavstand til alle sentrumsfunksjoner som butikker, helsehus, rådhus, togstasjon, idrettshall, skole og barnehage.
God solgang og fin utsikt fra eiendommen som ligger noe opp i høyden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Det er opplyst fra eier at vann/avløp er frakoblet kommunalt da boligen er under renovering.
Det er opplyst fra eier at det er nytt vann og avløpsanlegg fra kommunalt koblingspunkt og inn i bolig.

Tilknytning avløp

Bygningen har pr nå ikke avløp påkoblet. Det er opplyst fra eier at vann/avløp er frakoblet kommunalt da boligen er under renovering.
Det er opplyst fra eier at det er nytt vann og avløpsanlegg fra kommunalt koblingspunkt og inn i bolig.

Regulering

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Viser til reguleringsplan og kommuneplan som ligger på hjemmesiden til Sel kommune, disse anbefales leses igjennom ved eierskifte.

Eiendommen ligger ikke i flomutsatt område i følge NVE sine kart for flomaktsomhet.
Eiendommen ligger i potensielt rasfarlig/skredutsatt område iflg. NVE sine aktsomhetskart for Jord- og Flomskred (se vedlagt kart fra NVE).

Eier opplyser at følgende svar er gitt fra kommunen Juni 2025;
Bygge- og deleforbudet som også gjaldt for denne eiendommen (gbnr. 228/36 – Steindalsvegen 30) er opphevet.
NVE har i perioden med bygge- og deleforbud utarbeidet kartlegging "Faresoner for skred i bratt terreng" som nå er gjeldende også for denne eiendommen.
Ved nye tiltak etter plan- og bygningsloven skal skredsonene i denne kartleggingen legges til grunn ved behandling.
Etter denne kartleggingen ligger eiendommen gbnr. 228/36 innenfor faresone med gjentaksintervall 1/5000 eller skredsone_5000.
Dette tilsier at tiltak i forbindelse med enebolig kan godkjennes/utføres.

Om tomten

Hellende og dels bratt tomt som er opparbeidet med støttemur av naturstein mot gatevei, dels gruset innkjørsel.
Ellers er det naturtomt med grasmark, mose, lyng og trær.
Eiet tomt på 844m2.

Tinglyste/andre forhold

Se vedlagt utskrift fra Grunnboken av 16.08.2026, servitutter og heftelser på eiendommen er ikke kontrollert.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	18349595	Fullverdi		5 920

Kommentar
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring Norsk Takst	13.06.2023	Fremvist (denne er gammel, anbefaler ny)	Gjennomgått	10	Nei
Egenerklæring EM1	20.06.2023	Fremvist (denne er gammel, anbefaler ny)	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Finnes ikke	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	23.08.2026	Innhentet	Gjennomgått	2	Nei
Målebrev	26.02.1985	Fremvist	Gjennomgått	3	Nei
Reguleringsplaner		Finnes i kommunens hjemmesider	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.08.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Skjøte	26.07.2018	Fremvist	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	Takstrapport er gjennomlest og godkjent av eier 26.08.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

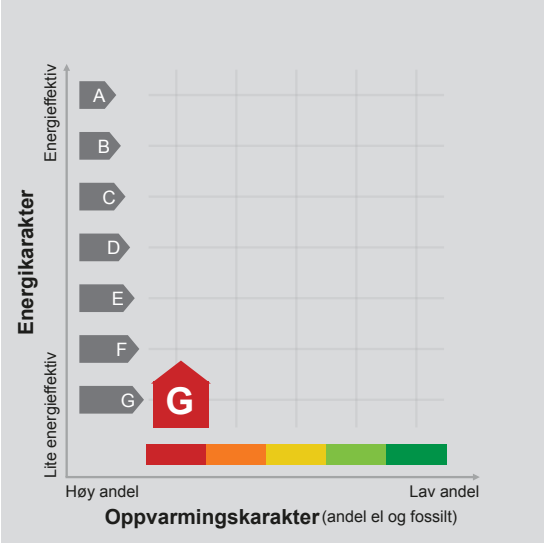
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

ENERGIATTEST

Adresse	Steindalsvegen 30
Postnummer	2670
Sted	OTTA
Kommunenavn	Sel
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	156307319
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	53af8864-68ed-4a7f-8eaf-e102b4bb0907
Dato	29.06.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Termografering og tetthetsprøving
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Steindalsvegen 30
Postnummer: 2670
Sted: OTTA
Kommune: Sel
Bolignummer: H0101
Dato: 29.06.2023 8:34:24
Energimerkenummer: 53af8864-68ed-4a7f-8eaf-e102b4bb0907

Kommunenummer: 3437
Gårdsnummer: 228
Bruksnummer: 36
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 156307319

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

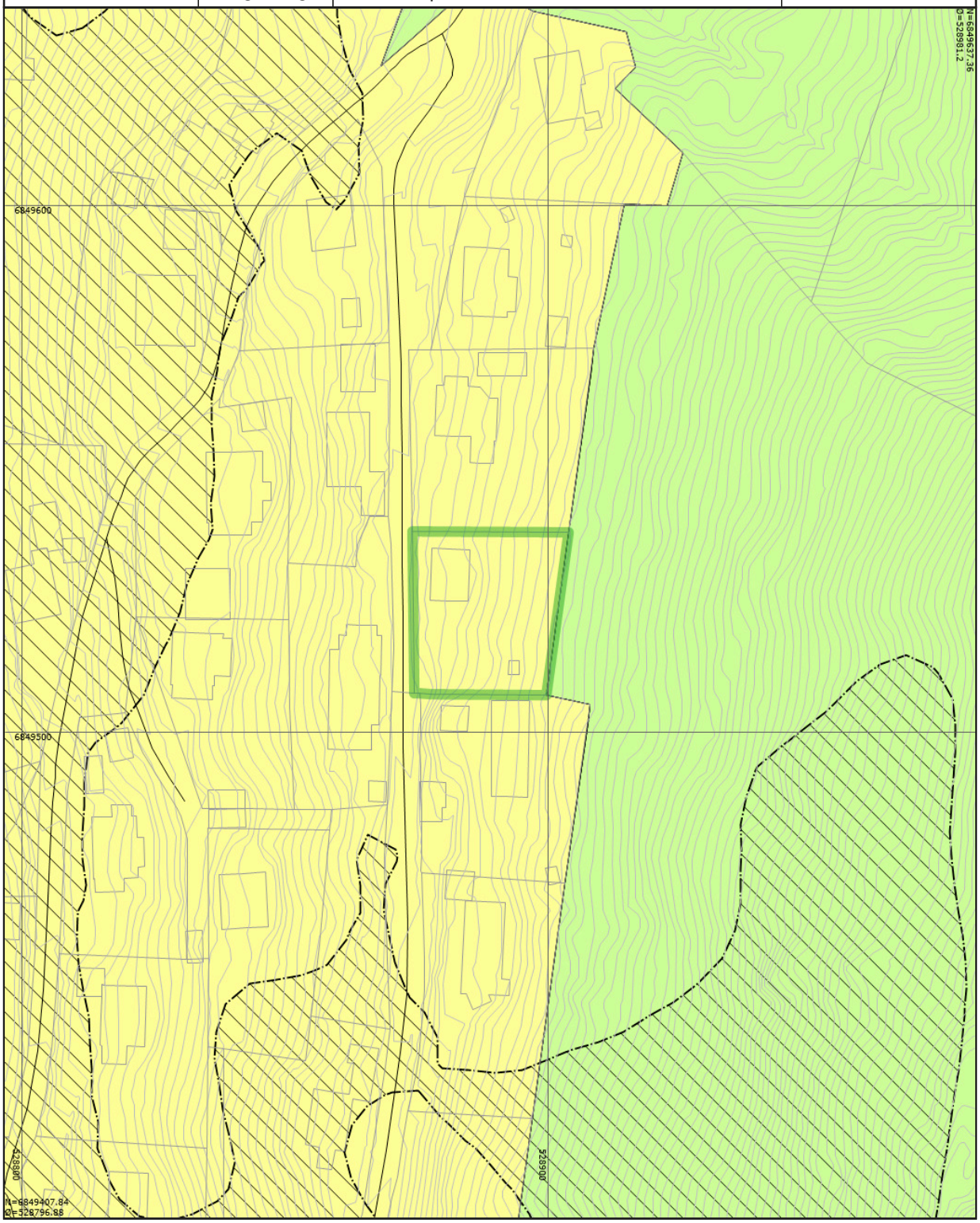
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Sel kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 228	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steindalsvegen 30 2670 OTTA			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1000

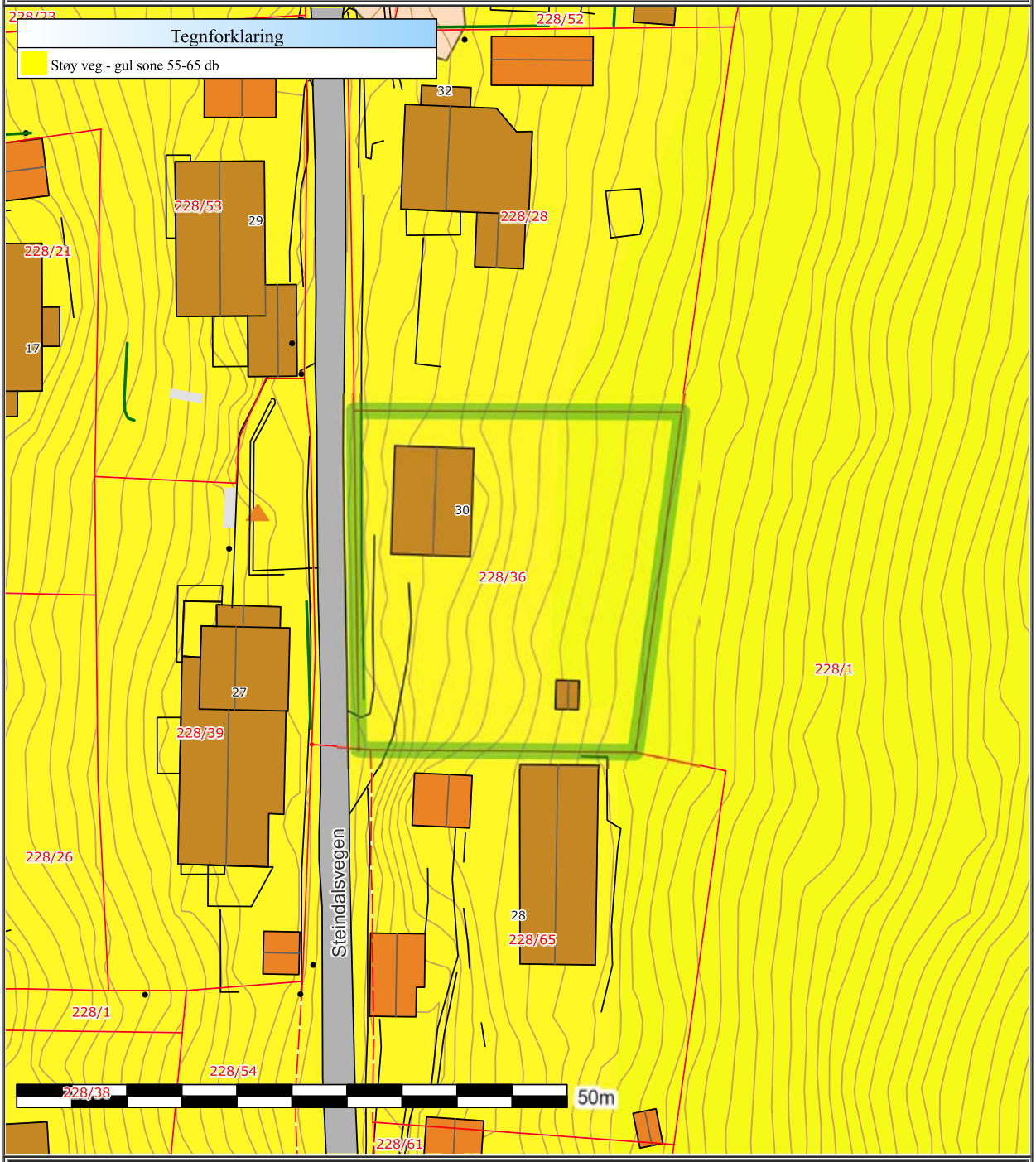


Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Bygning
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Randområder til nasjonalpark/landskapsvernområde
- Gul sone iht T-1442
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendom
- Høydekurve
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Hensyn grønnstruktur
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Veg
- Udefinert bygning
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Annen fare
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Elv og bekk

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 228	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Steindalsvegen 30, 2670 OTTA			
Hj.haver/Fester:				
SEL KOMMUNE	Dato: 12/6-2023 Sign:			Målestokk 1:500



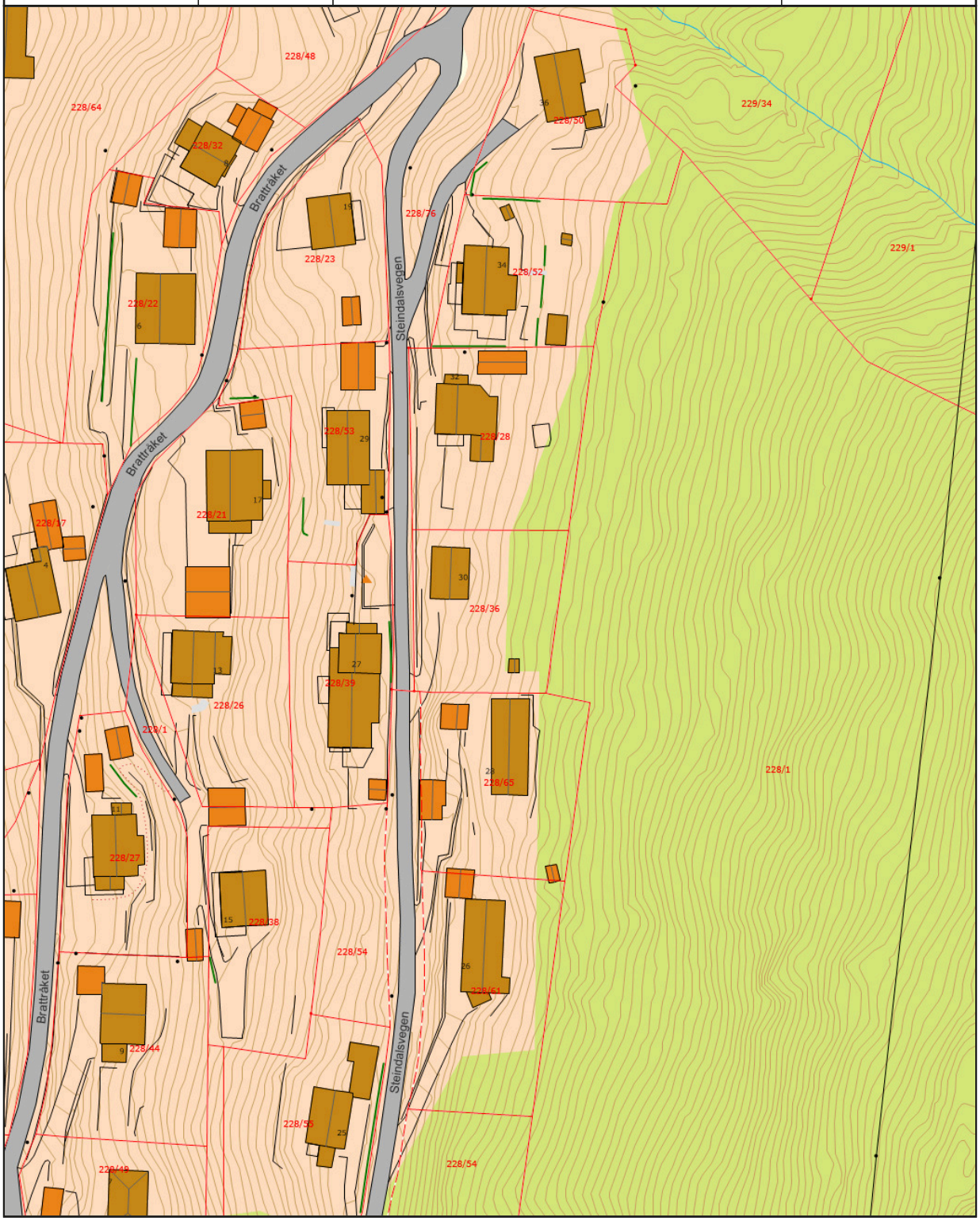
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Sel kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 228	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steindalsvegen 30 2670 OTTA			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer.	Matrikkelnummer.	Hekk
Stolpe	Gatelys	Luftledning trase
Teiggrensepunkt	Teiggrense	Teiggrense generert
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Veranda	Sti
Bolig	Garasje og uthus	Frittstående trapp
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Eiendomsteig	Vegdekkekant
Vegkantavkjørsel	Annet vegareal avgrensning	Midlinje bane
Veg	Husnummer	Europavegboks
Europaveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Elve- og bekkekant	Elv og bekk	Høydekurve
Bebygd område	Skog	Annet

Sel Kommune
Adresse Botten Hansensg 9, 2670
Telefon

Utskriftsdato: 13.06.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Sel Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3437 **Gårdsnr.:** 228 **Bruksnr.:** 36
Adresse: Steindalsvegen 30, 2670 OTTA
Referanse: 1312230078

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar
Foreligger ikke ferdigattest, registrert som tatt i bruk 01.01.1957

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Sel kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3437 - Sel kommune	**228**	**36**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	156307319	0	Tatt i bruk	Bolig	90	0	0	90

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6849530 Øst: 528882 System: EPSG:25832	Nei	1			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1957	17.07.2003

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	90	3	Kjøkken	1	1	Steindalsvegen 30	228	36	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	55	0	55

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	35	0	35

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Sel Kommune
Adresse Botten Hansensg 9, 2670
Telefon

Utskriftsdato: 07.06.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Sel Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3437 **Gårdsnr.:** 228 **Bruksnr.:** 36
Adresse: Steindalsvegen 30, 2670 OTTA
Referanse: 1312230078

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Boligselgerforsikring



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 600/2 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

2. **Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom



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

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres.

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

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

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 1312230078 / Anders Øium , tlf.472 98 893
Steindalsvegen 30, 2670 OTTA
gnr. 228, bnr. 36 i Sel kommune

Bud stort kr.:_____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnummer: 1312230078
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.09.2026

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL



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

Anders Øium
Eiendomsmegler MNEF

472 98 893
anders@em1lg.no

Otta, Eiendomsmegler 1 Lillehammer og Gudbrandsdal
Storgata 17, 2670 OTTA

eiendomsmegler1.no

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL