VELKOMMEN TIL

STEINDALSVEGEN 36
BLEKALIA



EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Enebolig med skjermet beliggenhet i Steindalsvegen - Kort avstand til Otta sentrum. Fin utsikt og god solgang!

Velkommen! Enebolig over 2 plan med usjenert tomt i Steindalsvegen på Otta.

Eiendommen ligger rolig og tilbaketrukket med flott utsikt, og med kort avstand til Otta sentrum. Selveiertomt på 986 m2 med stor usjenert hage. Her bor du med nærhet til flotte turområder, sommer og vinter, samtidig som skoler, idrettsanlegg, mv. er innen rekkevidde.
Hovedetasjen byr på en romslig spisestue/stue med utgang til hagen, og har ellers 3 soverom, bad og kjøkken. Underetasjen har 2 soverom, ekstra bad, og lagringsplass i praktiske boder.

Eiendommen har et etterslep på vedlikehold, men er fullt brukbar som bolig i dagens stand. Det gir gode muligheter for den som ønsker å ta videre nødvendig oppgradering og modernisering over tid, gjerne med egeninnsats.

Husk å melde deg på visning - Velkommen!





Enebolig med beliggenhet i Steindalsvegen på Otta.

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.

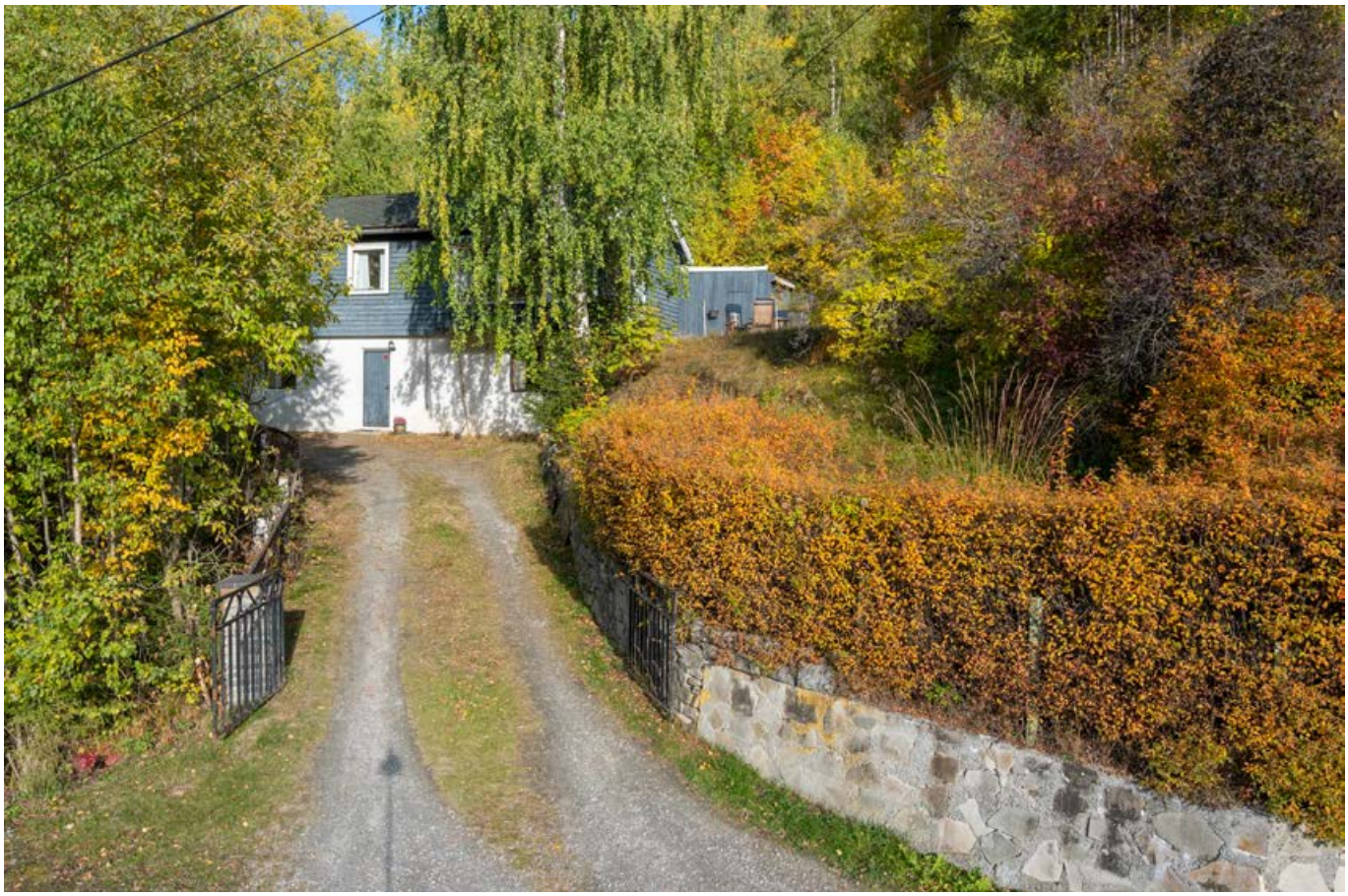


Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.
Lykke til!

Sara E. Løken
Eiendomsmeglerfullmektig

976 03 312
sara@em1lg.no

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL





Nøkkeltall	s. 7
Informasjon om eiendommen	s. 8
Andre opplysninger	s. 16
Plantegninger	s. 42
Tilbehør og løsøre	s. 94
Informasjon om budgivning	s. 97
Budskjema	s. 98



Fasade mot sør med utgang fra stuen til hagearealet.



Skjermet sitteplass i hagen omkranset av naturlig vegetasjon.

Nøkkeltall



Steindalsvegen 36

Prisantydning	kr 1 100 000
Omkostninger	kr 28 590
Totalpris inkl. omk	kr 1 128 590

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eiet
Etasje	2
Antall soverom	5
BRA-i/BRA Total	145/145 m²
Tomt	985.8m²eiet
Byggeår	1965
Energiklasse	F

Omkostninger

Kr 27 500 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 28 590 Sum omkostninger

Kr 13 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 42 490 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 16 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere (valgfritt)
Kr 45 290 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere
Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer for 2026 er opplyst å være ca. kr 11 695,-
I dette beløpet inngår:
- Vann med ca. kr 4 774,-
- Kloakk med ca. kr 3 561,-
- Feiing med ca. kr 544,-
- Eiendomsskatt med ca. kr 2 816,-

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Tjenestene vil normalt ha en prisendring hvert år, samt at forbruk på de ulike tjenestene kan variere fra år til år.
Eiendomsforholdet står pt. som ikke i bruk. Dersom boligen tas i bruk som helårsbolig vil beløpet for de kommunale avgiftene øke.
Eiendomsskatten inngår i de kommunale avgiftene. I 2026 utgjør dette beløpet ca. kr 2 816,-

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	Kr 1 100 000,-
Omkostninger	Kr 28 590,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 1 128 590,-

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

Kjøpsomkostninger

Kr 27 500 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 28 590 Sum omkostninger

Kr 13 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 42 490 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 16 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere (valgfritt)
Kr 45 290 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer for 2026 er opplyst å være ca. kr 11 695,-

I dette beløpet inngår:
- Vann med ca. kr 4 774,-
- Kloakk med ca. kr 3 561,-
- Feiing med ca. kr 544,-
- Eiendomsskatt med ca. kr 2 816,-

Det er installert vannmåler på eiendommen. Tjenestene vil normalt ha en prisendring hvert år, samt at forbruk på de ulike tjenestene kan variere fra år til år.
Eiendomsforholdet står pt. som ikke i bruk. Dersom boligen tas i bruk som helårsbolig vil beløpet for de kommunale avgiftene øke.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten inngår i de kommunale avgiftene. I 2026 utgjør dette beløpet ca. kr 2 816,-

Adresse

Steindalsvegen 36, 2670 OTTA

Registerbetegnelse

Gnr 228, bnr 50, i Sel kommune.

Areal

BRA - i: 145 m²
BRA totalt: 145 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 68 m² Gang, matkjeller, entré, to soverom, teknisk rom, bad/vaskerom.
1. etasje
BRA-i: 77 m² Vindfang, entré, trapperom, bad, tre soverom, kjøkken, stue.

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.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommunen opplyser at det ikke foreligger byggemeldte eller godkjente tegninger i kommunens arkiver.

Antall soverom

5
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

Antall bad

2

Eierform

Eiet

Eiendomstype

Enebolig

Parkering

Parkering på biloppstillingsplass ved boligen.

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 985.8 m²

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt på ca. 986 m². Eiendommen ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass, plenarealer, trær og beplantning. Bak boligen er det etablert en usjenert sitteplass belagt med skiferheller mot terreng og forstøtningsmur i naturstein. Tomten har gode solforhold og utsikt mot nærområdet og dalen. Det

er flettverksgjerde rundt tomten: Mot nabo i sør, mot naboeiendom i øst og delvis mot nord-øst / nord. Det er bærbusker, kjøkkenhage og potetland på eiendommen, men det er ganske gjengrodd etter flere år uten stell.

Det gjøres oppmerksom på at tomteareal og eiendomsgrenser er usikre på grunn av lite nøyaktige tomtegrenser mot sør og sørøst. Kjøper må påregne at arealet er 985,8 kvm. Informasjon er hentet fra matrikkelen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om arealets størrelse på eiendommen.

Byggeår
1965

Innhold
Boligen inneholder følgende:

Hovedetasje: Vindfang, entré, trapperom, bad, tre soverom, kjøkken og stue.
Kjelleretasje: Gang, matkjeller, entré, to soverom, teknisk rom og bad/vaskerom.

Se vedlagte planskisser for boligens rominndeling. Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Standard
Boligen ble oppført i 1965 og har et totalt bruksareal på ca. 145 kvm. I tillegg består eiendommen av en utvendig bod. Den utvendige boden er i dårlig stand, og boligen har moderniseringsbehov for å nå dagens standard.

Hovedetasje:
Entrè/gang:
Man kommer inn i en entré/gang som fører videre til boligens øvrige rom. Her kan man henge av seg yttertøy og sko.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Dagens oppvaskkum er i hvit termoplast. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stue:
Stuen er romslig, med god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Det er store vinduer i stua som slipper inn godt med naturlig lys. Fra spisestua er det utgang til uteplass.

Soverom:
Det er tre soverom i hovedetasjen.
Hovedsoverommet er romslig, og har direkte adgang til badet. De to andre soverommene er litt mindre enn hovedsoverommet, men har fortsatt plass til både seng og eventuell annen møblering.

BAD - Hovedetasje:
Epoxymaling, vegger med våtromstapet, malt himling. Toalett, badekar, innredning med servant. Rommet har fått TG3 i vedlagt tilstandsrapport, våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kjelleretasje:
BAD - Underetasje:
Gulvbelegg, våtromstapet på vegger, plater i himling. Toalett, dusj med forheng, servant, opplegg for vaskemaskin. Rommet har fått TG3 i vedlagt tilstandsrapport, våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kjellerrom:
Det er flere innredede kjellerrom. Disse er brukt til to soverom og lagerrom.

Innvendige overflater har:
Hovedetasje: Gulvet har furu og belegg. Veggene er med tapet og trepanel, og himlingene har malte, glatte flater.
Kjelleretasje: Grovstøpte gulv på grunn i underetasje. Gulvet har teppe og betong. Veggene består av innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.

Tekniske installasjoner:
- Rør: Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og galvaniserte stålrør.
- Vannmåler fra 2021.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980- tallet og soilrør.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegg og vinduer som kan åpnes. Ventil i himling i gang.
- Varmtvannstank: Det er en ca. 150 liters varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg: Anlegget er opplyst installert i 1965. 230 volts elektrisk anlegg med skrusikringer dels automatsikringer og tilhørende installasjon. Etter kontroll av eltilsynet ble det lagt opp/skiftet en del stikkontakter mv. Hovedinntaket ble forsterket/rustet opp. Utbedringen godkjent pr 22.3.13 ifølge DLE.
- Branntekniske forhold: Brannslokkingsapparat og røykvarslere. Det er installert alarm-anlegg med røykvarslere fra Verisure.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er

heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren på nordsiden av boligen ut ifra dagens krav.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Opplistingen over er ikke uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Innbo og løsøre
Det vises til vedlegget «Liste over løsøre og tilbehør», vedrørende hva som medfølger ved salget. Sjekk punktene i "liste over løsøre og tilbehør" og ta eventuelt kontakt med megler dersom det er uklarheter.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin og høytliggende plassering i et veletablert og rolig boligområde i Blekalia på Otta. Boligen ligger skjermet til, med skog og naturtomt tett innpå i bakkant og utsikt over dalen og de omkringliggende fjellsidene. Her bor du tilbaketrukket i rolige omgivelser, samtidig som du har en kort kjøretur eller gåtur ned til sentrum og alle hverdagsfasiliteter.

For barnefamilier er det et godt og nært tilbud av både skoler og barnehager. Otta skole for barnetrinnet og Otta ungdomsskole ligger begge nede i sentrumsområdet, en kort gåtur eller biltur unna. I samme område ligger også Nord-Gudbrandsdal videregående skole. Det er også barnehage på Otta. De daglige innkjøpene ordnes enkelt i sentrum, hvor du finner dagligvarebutikker som Kiwi og Coop Extra, samt handlesenteret Alti Otta med apotek, vinmonopol og flere forskjellige butikker.

Tur- og friluftsmulighetene er også nærme eiendommen. Du har umiddelbar tilgang til stier og skogsterreng til fots oppover i åsen, og Otta fungerer som en naturlig innfallsport til Rondane nasjonalpark via Mysusæter og Høvringen, med milevis av merkede turstier og oppkjørte skiløyper.

Bebyggelse
Området består av boligbebyggelse.

Eiendommen er bebygd med enebolig over to plan og et uthus.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Eiendomsmegler1 under annonserte visninger.

Byggemåte
Enebolig - Byggeår: 1965
Taket er tekket med eternitt/sementplater, med undertaktekking av takpapp. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Det ble også lagt ny drensledning ut fra taknedløpet på den nordvestre hjørnet, og ut gjennom forstøtningsmuren ifm. de utvendige arbeidene i 2021. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft. Isolert himling over 1. etasje. Veggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning. Yttervegger i underetasje av mur/betong. Vinduene er av tre og med 1 + 1 lags glass og koblet glass. Malte vinduer med 2-lags isolerglass i stue. Ytterdøren er i treverk med 1-lags glass. Enkel kjellerdør av treverk. Terrassedøren er tofløyet med heve-/senkebeslag, og har 3-lags isolerglass. Det er balkong av stål og treverk. Trapp av metall. Bod som er bygget inntil boligen på østre hjørnet av boligen

Avsnittet over er hentet direkte fra tilstandsrapporten.

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:

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Vinduene er slitt og klare for utskifting.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Nye vinduer må monteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Konsekvens/tiltak: Råteskadet tregulv må skiftes ut. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning. Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Andre utvendige forhold
Vurdering av avvik: Boden er i svært dårlig stand.
Konsekvens/tiltak: Boden må rives og erstattes med ny.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekking
Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker, mose og symptomer på svekkelse. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Støv fra eternitt, inneholder asbest som er helseskadelig.
Konsekvens/tiltak: Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon. Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov. 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. Tekkingen er såpas gammel og slitt at det må forventes at den må skiftes. Ved utskifting av eternittak må det benyttes spesialfirma med godkjenning til håndtering av asbest. Ved utskifting av taktekking så bør lufte kanaler av eternitt fra boligen saneres. Luftekanal er registret på loft og i himling i underetasjen.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur på nord østre hjørne av huset. Råteskade i vindskier. Punktskader på takrenner og nedløp. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren der hvor det mangler. Vindskier med råte må skiftes. Det må foretas lokal utbedring på takrenner og nedløp. Tid for utskifting nærmer seg. Det anbefales å montere snøfangere over gangareal og der det naturlig oppholder seg mennesker.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Det er begrenset ventilering i nedre kant av takkonstruksjonen. Det mangler isolasjon i ett felt over hovedsoverom, kan føre til kondens. Det er lagret utsyr oppå isolasjonen, dette fører til sammenklemt isolasjon og svekket isolasjonsevne.
Konsekvens/tiltak: Loftet må ryddes og isolasjon med eventuelle skader må skiftes.
Selger opplyser om at de har ryddet på loftet, men ikke gjort noe med isolasjonen. Det ligger imidlertid en god del (ny) isolasjon der som ikke er rullet ut. Uvisst av hvilken grunn.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det mangler lusing/musetetting i hjørnekasser.
Konsekvens/tiltak: Mus kan gjøre skader på konstruksjoner. Det anbefales å montere lusing/musetetting i hjørnekasser.

Utvendig > Ytterdører
Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
Konsekvens/tiltak: Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging. Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

Utvendig > Dobble terrassedør
Vurdering av avvik: Har vinduer usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år?.
Konsekvens/tiltak: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Innvendig > Overflater - gulv
Vurdering av avvik: Tørkesprekker og bruksmerker på gulv. Pløse i gulvbelegg på kjøkken.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvikene utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskifting av disse overflatene.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente på murvegger i underetasjen. Svelling (ingen fuktighet) i overflate rundt ventil i himling/tak i gang i 1. etasje.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på pipe er oppbrukt. Pipe er ikke pusset på loft.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Det anbefales alltid tilsyn fra feier ved eiendomsoverdragelse. Pipe på loft må pusses.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker. Det er påvist symptom på jordtrykk (horisontalriss).
Konsekvens/tiltak: Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekkene, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes. Horisontalriss som følge av jordtrykk kan indikere belastning på konstruksjonen fra omkringliggende masser. Dette kan føre til videre sprekkutvikling, fuktinntrengning og i noen tilfeller svekket stabilitet over tid.

Innvendig > Innvendige dører
Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Skrapemerker av hund/katt. Slitte låskasser og vridere på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Vurdering av avvik: Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.
Konsekvens/tiltak: Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Vurdering av avvik: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre galvaniserte stålrør har økt risiko for innvendig korrosjon, redusert kapasitet og lekkasjer, med fare for vannskader og dårlig vannkvalitet. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Vurdering av avvik: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registret rust i sluk og rust på soilrør fra toalett. Keramiske rør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig, ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Vurdering av avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
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.
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. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Vurdering av avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/ annen sikring på forstøtningsmuren på nordsiden av boligen ut ifra dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg. Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/ utbedres.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Vurdering av avvik: Vannledninger av plast. deler av vannledningen er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredningen har noen skader og er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Vurdering av avvik: Over halvparten av forventet levetid på kjøkkenventilator er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig, tid for utskifting nærmer seg. Skader kan plutselig oppstå

på eldre produkter.

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.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger byggemeldte eller godkjente tegninger i kommunens arkiver. I matrikkelen er eiendommen registrert som enebolig på 2 plan med oppgitt areal BRA 158 kvm. Dette er ikke en sikker kilde. 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.

Megler har fra selger fått kopi av tegninger for typehus "Modell 18÷" fra husprodusenten Moderne Eneboliger i Bergen, men disse er udaterte og usignerte, og heller ikke stemplet eller godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbudet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rommet settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Hvitevarer
De hvitevarene som står igjen i boligen under visning følger med i handelen.

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

Oppvarming
Boligen er varmet opp med strøm og vedfyring. Det er vedovn i begge etasjer og noen panelovner.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trådde i kraft fra 1. oktober 2025.

Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

TV/Internett/Bredbånd
Det er 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
F

Info Energiklasse
Boligen er energimerket og den har oppnådd energiklasse F.

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

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette i denne boligen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Siste delen fra den offentlige veien er privat. Det må påregnes kostnader til vedlikehold, reparasjoner og snøbrøyting. Felles avkjørsel er delt med nabo. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Det er installert vannmåler i boligen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til følgende: boligbebyggelse. 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.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, skredfaresone og steinsprang iht kart 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.

I henhold til faresoneutredning gjort av NVE i 2025 ligger området hvor eiendommen er, i faresone ≥ 1/5000, og dette tilfredsstiller dagens skredkrav iht TEK17 for boliger (som er i sikkerhetsklasse S2). Kommunen opphevet derfor det midlertidige forbudet mot tiltak som ble innført i etterkant av ekstremværet "Hans".
Kopi av regulering og faresoneutredning kan fås ved henvendelse til megler.

Deler av eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. støysonekart fra Statens Vegvesen.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 251 761 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 1 007 045 for år 2024
Det gjøres spesielt oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi for primærbolig. Modellen innhenter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra inntektsåret 2026. Hensikten med endringen er å komme frem til en riktigere beregnet markedsverdi på bolig. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Denne risikoen bæres av kjøper. Det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse i skatteåret, jf emgll. §6-7 første ledd andre setning. Verdien av primærbolig settes til 25 prosent av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skattyter krever det, skal verdien settes ned til 25 prosent av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger 14 000 000 kroner. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning og er ikke kontrollert av megler.

Barnehage/Skole/Fritid
Nærmeste barnehager er pt følgende:
- Otta barnehage: 23 minutters gange, 1,9 km.

Nærmeste skole er pt følgende:
- Otta skole (1-7 kl.): 15 min gange, 1,4 km
- Otta ungdomsskole (8-10 kl.): 15 min gange, 1,4 km
- Nord-Gudbrandsdal vgs. avd. Otta: 18 min gange

Skolekrets
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste kollektivpunkt er følgende:
- Brattråket: 5 min gange, 0,5 km
- Otta stasjon: 3 min med bil, 1,1 km

Bygningsforsikring
Fremtind

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Andre utgifter
Andre utgifter i forbindelse med strøm, vedlikehold og forsikring kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.



Velkommen inn! Entréen har panelte vegger, tregulv og plass til yttertøy.

Andre opplysninger

Visningsinformasjon
Vi ber om at interessenter melder seg på våre visninger på forhånd. Det vil ikke bli avholdt visning uten påmelding.
Ved ønske er det mulighet for privatvisning. Kontakt megler på tlf. 976 03 312 eller selger på tlf. 905 22 416 dersom dette er ønskelig.
Vi anbefaler at du laster ned og leser igjennom salgsoppgaven før visning. Velkommen.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen via "gi bud"-lenken. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med Bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema. Budskjema finnes også i salgsoppgaven.
All budgivning må foregå skriftlig. Kontakt megler dersom det er behov for bistand for å gi bud.
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker.
Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.
Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.
Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til eiendomsmegleren.
Husk alltid å ringe eiendomsmegleren etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses.Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger.

Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

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

Eier
Snefrid Ella Sagli

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

EIENDOMMENS HEFTELSER I EIENDOMSRETT:
3437/228/50:
13.11.1963 - Dokumentnr: 2494 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3437 Gnr:228 Bnr:1

02.01.1965 - Dokumentnr: 2 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3437 Gnr:228 Bnr:1

Bestemmelse om gjerde
Kommentar fra megler: Eieren av gnr. 228, bnr. 50 har rett til å nytte veien over grunn fra riksvei 50 fram til parsellen uten plikt til vedlikehold, da vedlikeholdsplikten påhviler utparsellerte parseller. Eieren av parsellen har rett til å nytte veien mot å ta sin forholdsmessige del av vedlikeholdet. Eieren har ingen gjerdeplikt omkring parsellen.

23.11.1992 - Dokumentnr: 5126 - Målebrev

23.11.1992 - Dokumentnr: 5126 - Grensejustering
117 m2 er overført fra 229-34 til 228-50.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 172526 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0517 Gnr:228 Bnr:50

EIENDOMMENS RETTIGHETER:
02.01.1964 - Dokumentnr: 2 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3437 Gnr:228 Bnr:1
Kommentar fra megler: Dette ligger som en rettighet men dokumentet fra Kartverket inneholder ikke noen bestemmelser.

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

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

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

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

Bygningssakkyndig
Jon Rudi
takst@trebet.no
911 02 549

Type takst
Tilstandsrapport. Rapporten er datert 08.10.2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger bemerker følgende i sin egenerklæring:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja
Epoxy-belegget på badet i 1. etg. som ble påført for ca. 40 år siden, er sprukket opp og skallet av flere steder. Bl.a. rundt sluket, og ved WC. Det er likevel ingen synlige fukt eller råteskader. Sluket har liten kapasitet og flommer lett over ved tømming av badekaret.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
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
Vindskier og takfot er i dårlig forfatning flere steder rundt huset.
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:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Firmanavn: Snekker Pål Randen
Beskrivelse av arbeidet: Usikker på tidsangivelsen. Skiftet ut de store vinduene i stuen med ny fastkarmvinduer med isolerglass.

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?
Ja
Det ene gamle koblede vinduet i spisestuen har en sprekk i det ytterste glasset.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
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?
Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1975
Beskrivelse av arbeidet: Usikker på tidsangivelsen. Hageboden/-skjulet er oppført av tidligere eier.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Oto Anlegg AS
Beskrivelse av arbeidet: Fylte igjen gammel septiktank som var utkoblet, og la inn pukk i hele grøften fra grunnmur og utover mot stikkledning/ innkjørsel. Lagt nytt drensrør fra taknedløp på nordvestre hjørne av huset, og gjennom forstøtningsmuren på nedsiden. Frostsikring/ markisolering langs yttervegg. Arbeidene ble gjort samtidig med oppgradering av utvendig VA-anlegg av rørlegger.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: På vestsiden av boligen, mot innkjøringen og mot oppkjøringen.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja
Gamle keramiske avløpsrør og gjengrodd bakkekran på vanninntaket. Ikke mulig å stenge hovedstoppekranen, hvor det galvaniserte røret også var tæret. Frostskade på stoppekran for utvendig hagekran.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: GK Rør AS, avd. Otta
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet avløpsrør fra fundamentet og utover mot hovedledning, med ny spylegren på utsiden av grunnmuren. Ny bakkekran og vannledning til stikkledning fra fundamentet, ved grunnmur. Skiftet rør og innvendig hovedstoppekran og tappekran. Montert kommunal vannmåler. Skiftet innvendig stoppekran for hagekran.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1975
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Usikker tidsangivelse
Parafin-kamin er fjernet og erstattet med vedovn.

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?: 2012
Firmanavn: Eløk AS, Vinstra
Beskrivelse av arbeidet: Etter kontroll av eltilsynet ble det lagt opp/skiftet en del stikkontakter mv. Hovedinntaket ble forsterket/rustet opp. Utbedringen godkjent pr 22.3.13 ifølge DLE.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
2 soverom er innredet i kjelleren, i sokkelen mot vest, med store vinduer. Vedovn i det ene rommet. Det er installert et bad/vaskerom i kjeller, med WC og dusj. Ny VVB for hele huset. Dette er utført på 70-tallet (usikker tidsangivelse). De øvrige arealene i kjelleren har grovt betonggulv som enkelte steder har avskallinger og/eller det er spor etter div. oppbevaring og lagring. Det er lagt tepper/filleryer på store deler av gangarealet.
Er tiltaket godkjent av 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?
Ja
Eiendommen ligger i et område som ble midlertidig underlagt forbud mot tiltak av Sel kommune etter ekstremværet "Hans" i 2023. Forbudet ble opphevet i 2025 etter ekstern Faresoneutredning av NVE/Norconsult.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja
Hageboden/-skjulet har tilnærmet flatt tak, med bølgeblikk, som ikke er tett, spesielt med snølast om vinteren. Gulvet inne i boden er delvis borte.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja
Huset ble bygget på midten av 60-tallet av tidligere eiere, dvs. nåværende eiers foreldre, som bodde der inntil de ble pleietrengende. Boligen har ikke vært fast bebodd siden 2019, men ble benyttet som oppholdssted/fritidsbolig inntil den siste forelderen døde i 2022. Deretter som fritidsbolig med sporadiske besøk. Feiing har ikke vært utført de siste årene. Det er tinglyst en bestemmelse om veg (gjerde) fra 1965. Det er felles stikkledning for vann med nabo, med forgrening i oppkjørselen. Hage og tomt med bærbusker og potetland er ikke vedlikeholdt og delvis gjengrodd. Rundt på eiendommen/ved huset ligger det forskjellige maskindeler, kjetting, slanger etc. som er spor etter tidligere eiers virksomhet som maskinentreprenør. Det er ikke kum eller lokk på bakkenivå rundt spylegren og bakkekran.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

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

Generelle bestemmelser
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 eiendomsmeglers klientkonto før overtakelse.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Følgende dokumenter følger som vedlegg til salgsoppgaven:
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema
- Kommuneplan
- Tilstandsrapport
- Energimerking

Finansiering
Våre eierbanker Sparebank 1 Gudbrandsdal og Sparebank 1 Lom & Skjåk tilbyr alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Bankene kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken.

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

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen i utgangspunktet ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Boligen selges med fullmakt. Nåværende eier har ikke benyttet eiendommen som helårsbolig, men som fritidsbolig.

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

Avtalt type vederlag
Oppdragsgiver har valgt provisjon med fastpris kr. 49 900,-

Andre vederlag
Markedsavtale grunnpakke kr 26 500,-
Oppgjørshonorar kr 8 500,-
Tilretteleggingsgebyr kr 18 500,-

Utlegg
Grunnbok/tinglyste bestemmelser pr. stk. kr 995,-
Informasjon fra kommune kr 4 869,-
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighetserklæring kr 545,-

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

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

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

- Fremtind, som leverer boligselgerforsikring til selger.
- Help Forsikring AS, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper.
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no.
- Broker AS, Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll, oppgjørsskjema, opplysningsskjema, PEP-skjema, selvdeklareringsskjema og juridisk kundeerklæring.
- Dun & Bradstreet Norway AS, som leverer kundeerklæring og screening, samt overåkingstjenester.
- EFKT Norge AS og Pholio AS, som leverer fotograftjenester.
- Friistiil AS og Maximera Boligstyling AS, som leverer styling-tjenester.
- Sparebank 1 Gudbrandsdal og Sparebank 1 Lom og Skjåk, som leverer forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig
- Altibox AS, som leverer tilbud på Internett og TV.
- Verisure AS, som leverer tilbud på alarm.
- Eidefoss og Gudbrandsdal Energi, som leverer tilbud på strøm.

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

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du

planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsanvarlig

Sara E. Løken
Eiendomsmeglerfullmektig
sara@em1lg.no
Tlf: 976 03 312

Ansvarlig megler

Linda Pedersen Nymoen
Salgsleder
Linda@em1lg.no
Tlf: 951 85 252

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

Salgsoppgave dato

26.10.2026



Gangen forbinder inngangspartiet med boligens øvrige rom i etasjen.

Notatark



Fra gangen kommer man inn på kjøkkenet.



Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminatbenkeplate og frittstående hvitevarer.



Spiseplass ved kjøkkenvinduet med utsikt til grøntområdet utenfor.



Fra kjøkkenet har man adgang til spisestuen.



Fra stuen er det direkte utgang til uteplass.



Uteplass på tomten med utsikt mot Otta og fjellene omkring.



Stua har vedovn og store vindusflater som vender ut mot oppkjørselen og dalen.



Vindusflatene slipper inn dagslys og gir utsyn mot hagen og trærne.



Det er tre soverom i første etasje. Her er hovedsoverommet..



..med dør direkte inn til baderommet.



Soverom nummer to innredet med to enkeltsenger.



Soverom nummer tre i hovedetasjen med plass til seng og bokhylle.



Baderom i første etasje med servantinnredning,
toalett og badekar.



Badekaret er plassert under vinduet som gir naturlig dagslys til rommet.



Servant med underskap og overliggende speilskap med belysning.



Velkommen ned. Her er det flere innredede rom.
Dette rommet har vedovn og panelte vegger.



Innredet kjellerrom.



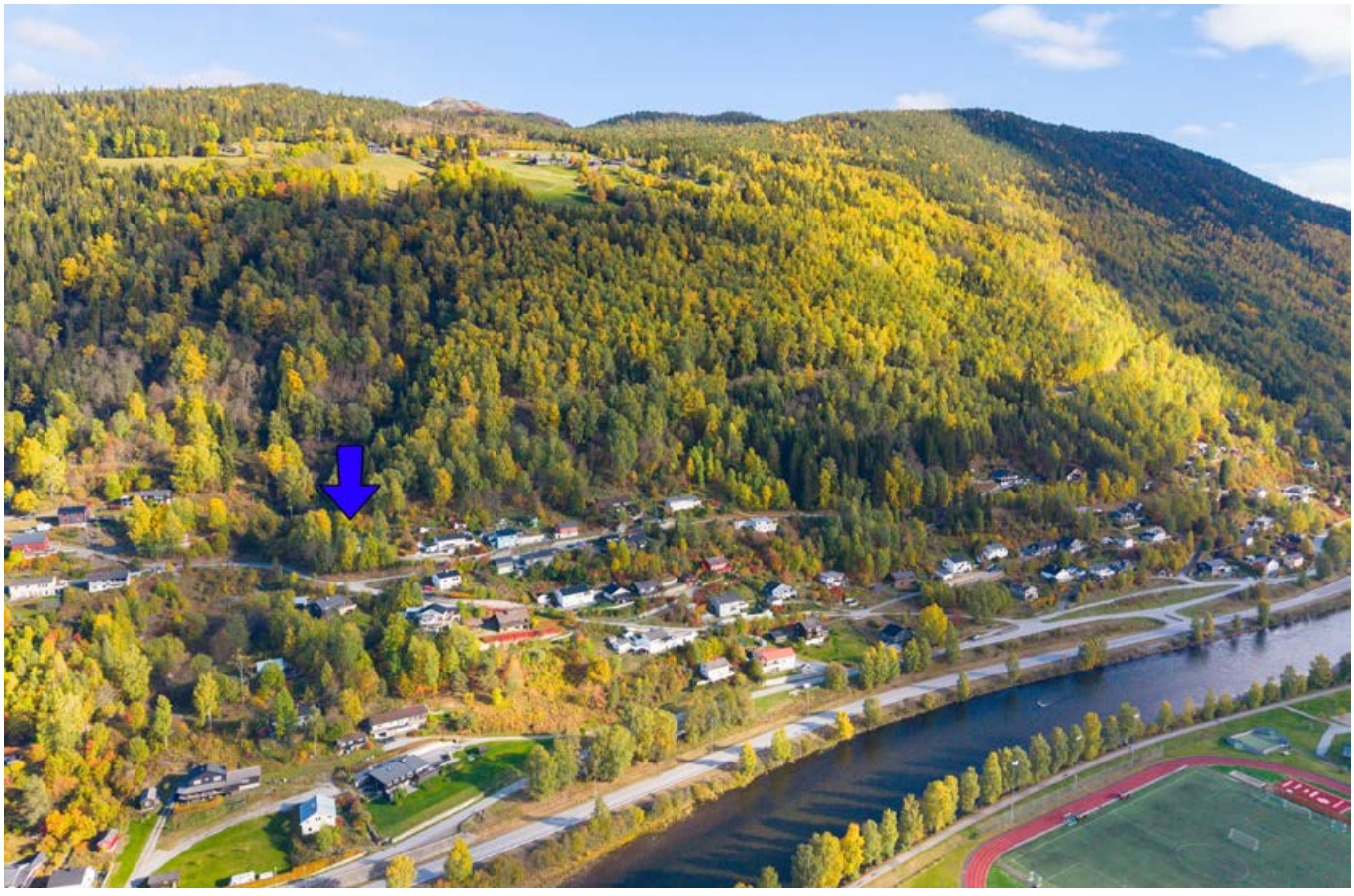
Bad i underetasjen med belegg på gulv, toalett, servant og dusjnisje.



Baderommet har opplegg for vaskemaskin.



Dronebilde - Utsyn over Ottadalen der Ottaelva og Gudbrandsdalslågen møtes.



Fra eiendommen er det kort avstand til Otta idrettspark med fotballbaner, aktivitetshall og friidrettsanlegg.



Otta stasjon og sentrum ligger omtrent 1,1 kilometer unna

Eiendommen ligger i et rolig boligområde.

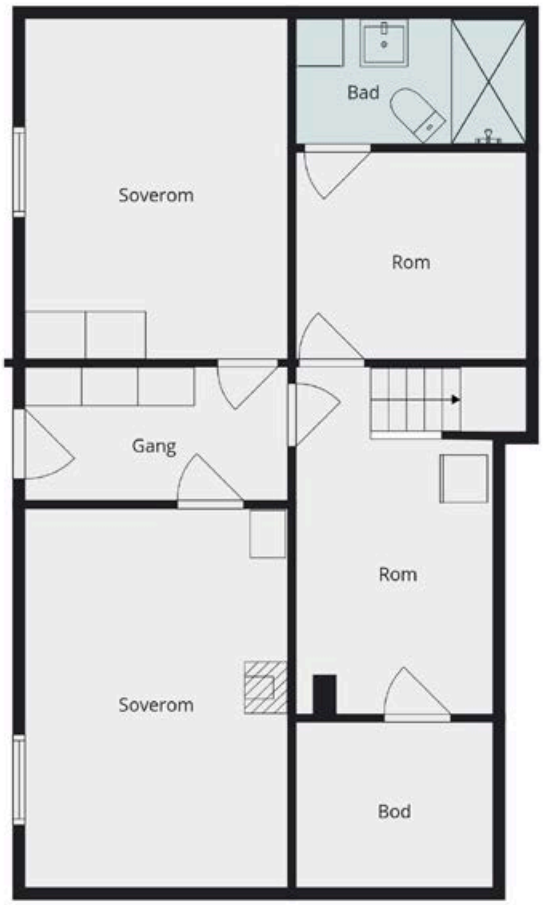


Velkommen til visning! Husk å melde deg på.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

STEINDALSVEGEN 36

Nabolaget Otta Øst - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Brattråket Linje 226	**5 min** 0.5 km
Otta stasjon Linje F6, RE10	**3 min** 1.1 km

SKOLER

Otta skole (1-7 kl.) 310 elever, 23 klasser	**15 min** 1.4 km
Otta ungdomsskole (8-10 kl.) 150 elever, 12 klasser	**15 min** 1.4 km
Nord-Gudbrandsdal vgs. avd. Otta	**18 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Otta Sentrum	**13 min**
Circle K E6 Otta	**13 min**

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

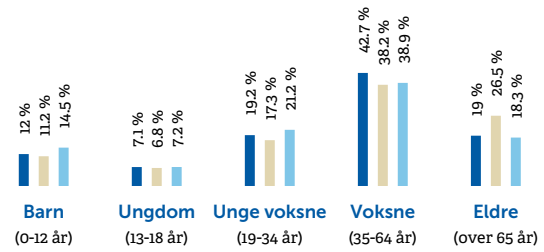
KVALITET PÅ SKOLENE

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) 45 barn	**23 min** 2 km
Smurfen barnehage Otta (1-5 år) 38 barn	**22 min** 2 km
Selsverket barnehage (1-5 år) 17 barn	**5 min** 3.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Otta	**13 min**
Coop Extra Otta PostNord	**13 min** 1.2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

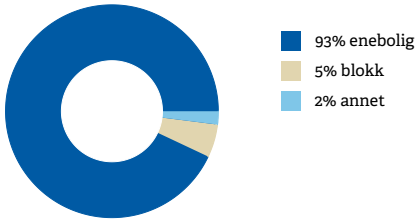
GATEPARKERING

Lett 82/100

SPORT

Otta idrettspark	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**14 min** 1.3 km
Otta skole	Ballspill	**16 min** 1.5 km
Aktiv Otta		**17 min**

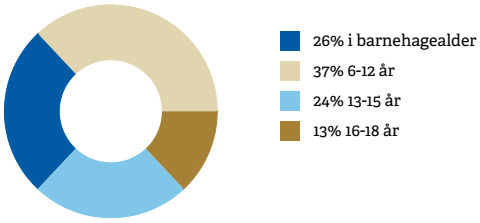
BOLIGMASSE



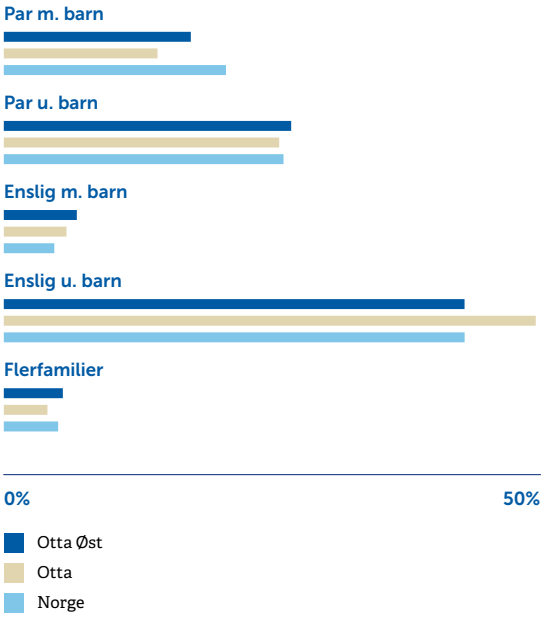
VARER/TJENESTER

AMFI Otta	**13 min**
Apotek 1 Otta	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

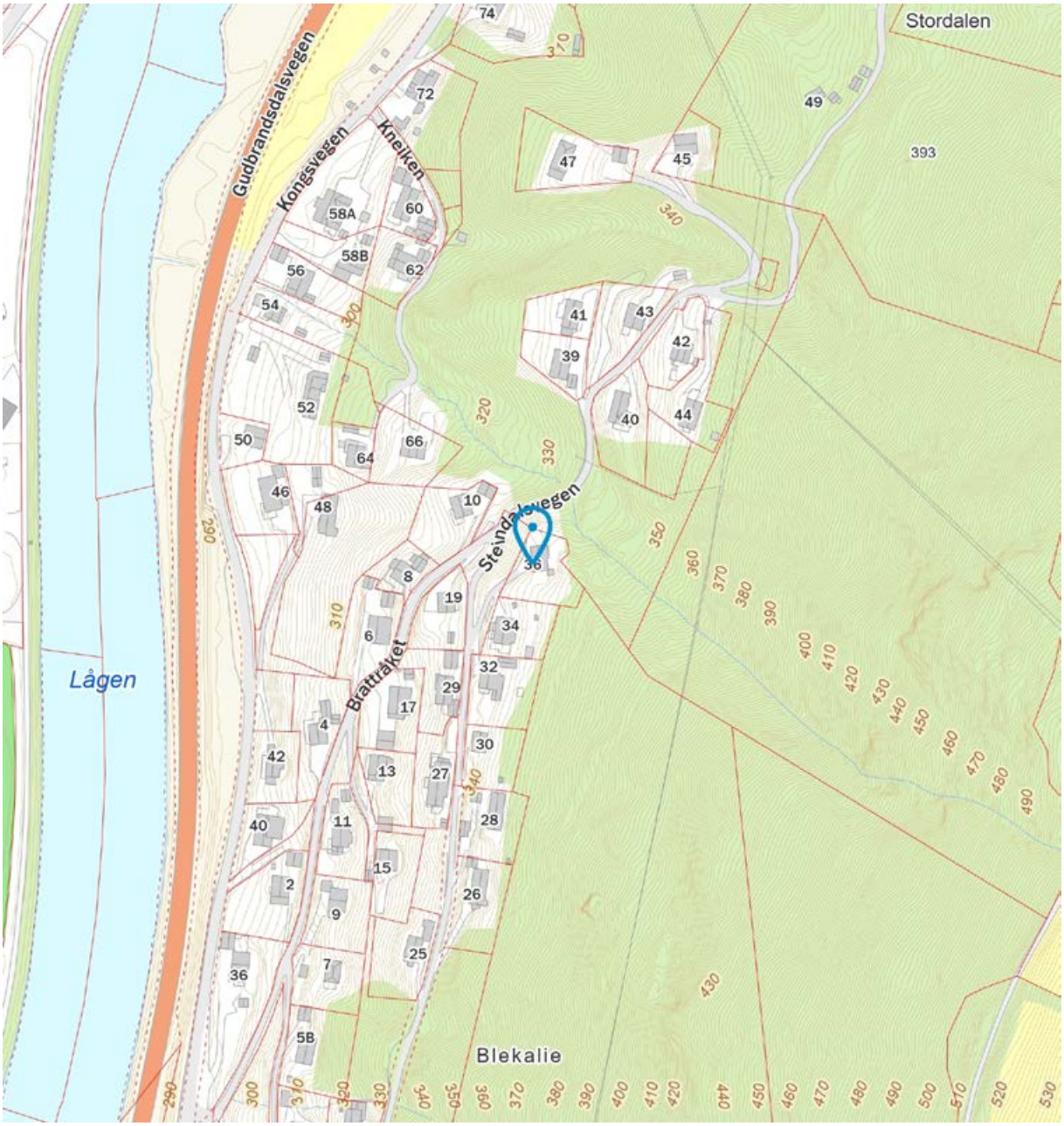


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Sagli, Trond
05.10.2026
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

Trond Sagli

Boligen

Steindalsvegen 36
2670 Otta

3437-228/50/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Epoxy-belegget på badet i 1. etg. som ble påført for ca. 40 år siden, er sprukket opp og skallet av flere steder. Bl.a. rundt sluket, og ved WC. Det er likevel ingen synlige fukt eller råteskader. Sluket har liten kapasitet og flommer lett over ved tømming av badekaret.

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

• **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**

Vindskier og takfot er i dårlig forfatning flere steder rundt huset.

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?: 2005

Firmanavn: Snekker Pål Randen

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på tidsangivelsen. Skiftet ut de store vinduene i stuen med ny fastkarm-vinduer med isolerglass.

---

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?

• **Ja**

Det ene gamle koblede vinduet i spisestuen har en sprekk i det ytterste glasset.

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

• **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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1975

   Beskrivelse av arbeidet: Usikker på tidsangivelsen. Hageboden/-skjulet er oppført av tidligere eier.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Oto Anlegg AS

Beskrivelse av arbeidet: Fylte igjen gammel septiktank som var utkoblet, og la inn pukk i hele grøften fra grunnmur og utover mot stikkledning/innkjørsel. Lagt nytt drensrør fra taknedløp på nordvestre hjørne av huset, og gjennom forstøtningsmuren på nedsiden. Frostsikring/markisolering langs yttervegg. Arbeidene ble gjort samtidig med oppgradering av utvendig VA-anlegg av rørlegger.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

På vestsiden av boligen, mot innkjøringen og mot oppkjøringen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Gamle keramiske avløpsrør og gjengrodd bakkekran på vanninntaket.
Ikke mulig å stenge hovedstoppekranen, hvor det galvaniserte røret også var tæret.
Frostskade på stoppekran for utvendig hagekran.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: GK Rør AS, avd. Otta

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet avløpsrør fra fundamentet og utover mot hovedledning, med ny spylegren på utsiden av grunnmuren. Ny bakkekran og vannledning til stikkledning fra fundamentet, ved grunnmur. Skiftet rør og innvendig hovedstoppekran og tappekran. Montert kommunal vannmåler. Skiftet innvendig stoppekran for hagekran.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1975

   Firmanavn: Ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Usikker tidsangivelse Parafin-kamin er fjernet og erstattet med vedovn.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Eløk AS, Vinstra

Beskrivelse av arbeidet: Etter kontroll av eltilsynet ble det lagt opp/skiftet en del stikkontakter mv. Hovedinntaket ble forsterket/rustet opp. Utbedringen godkjent pr 22.3.13 ifølge DLE.

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**

2 soverom er innredet i kjelleren, i sokkelen mot vest, med store vinduer. Vedovn i det ene rommet.
Det er installert et bad/vaskerom i kjeller, med WC og dusj. Ny VVB for hele huset.
Dette er utført på 70-tallet (usikker tidsangivelse).
De øvrige arealene i kjelleren har grovt betonggulv som enkelte steder har avskallinger og/eller det er spor etter div. oppbevaring og lagring. Det er lagt tepper/filleryer på store deler av gangarealet.

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?

- **Ja**

Eiendommen ligger i et område som ble midlertidig underlagt forbud mot tiltak av Sel kommune etter ekstremværet "Hans" i 2023. Forbudet ble opphevet i 2025 etter ekstern Faresoneutredning av NVE/Norconsult.

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**

Hageboden/-skjulet har tilnærmet flatt tak, med bølgeblikk, som ikke er tett, spesielt med snølast om vinteren. Gulvet inne i boden er delvis borte.

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

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

- **Ja**

Huset ble bygget på midten av 60-tallet av tidligere eiere, dvs. nåværende eiers foreldre, som bodde der inntil de ble pleietrengende.
Boligen har ikke vært fast bebodd siden 2019, men ble benyttet som oppholdssted/fritidsbolig inntil den siste forelderen døde i 2022. Deretter som fritidsbolig med sporadiske besøk.
Feiing har ikke vært utført de siste årene.
Det er tinglyst en bestemmelse om veg (gjerde) fra 1965.
Det er felles stikkledning for vann med nabo, med forgrening i oppkjørselen.

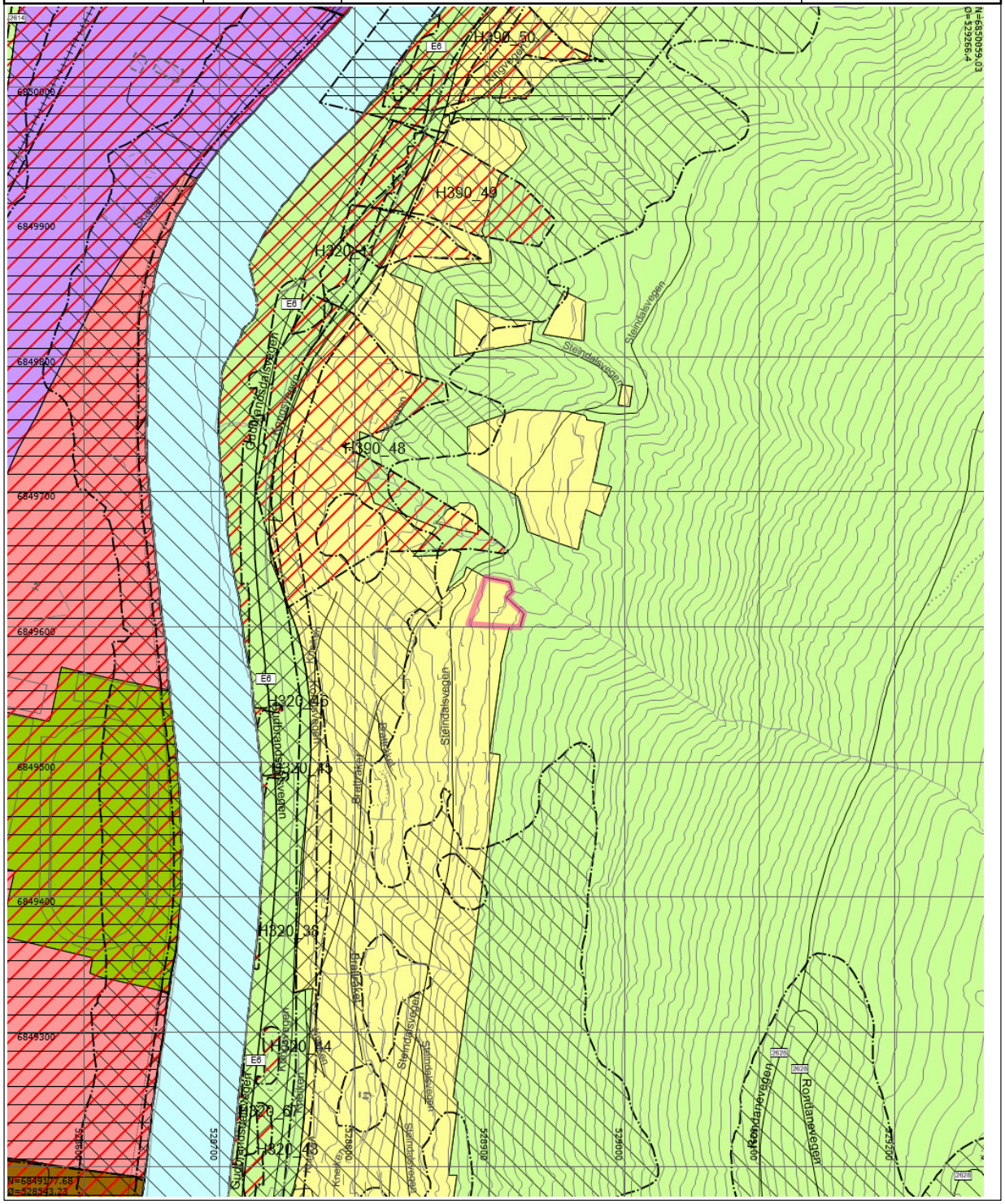
Hage og tomt med bærbusker og potetland er ikke vedlikeholdt og delvis gjengrodd.
Rundt på eiendommen/ved huset ligger det forskjellige maskindeler, kjetting, slanger etc. som er spor etter tidligere eiers virksomhet som maskinentreprenør.
Det er ikke kum eller lokk på bakkenivå rundt spylegren og bakkekran.

Sel kommune

Kommuneplan med situasjon (1:100.000)

Eiendom:	Gnr: 228	Bnr: 50	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Steindalsvegen 36 2670 OTTA			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks

Fylkesvegboks

Europaveg gatenavn..

Fylkesveg gatenavn..

Kommunalveg gatenavn..

Privatveg gatenavn..


Sti


Traktorveg


Vegbom


Idrettsanlegg


Frittstående mur


Loddrett mur


Stikkrenne


Byggetiltak Ca. angivelse


Forsenkningskurve 3405


Høydekurve 5m


Elvekant


Elv og bekk


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Fjernveg - På bakken - Nåværende


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Atkomstveg - På bakken - Nåværende


Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende


Jernbane - På bakken - Nåværende


Grense for angitt hensynsoner


Grense for detaljeringsoner


Grense for faresoner


Grense for støysoner


Hensyn grønnstruktur


Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde


Flomfare


Annen fare


Gul sone iht T-1442


Boligbebyggelse - Nåværende


Fritidsbebyggelse - Nåværende


Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende


Næringsbebyggelse - Nåværende


Idrettsanlegg - Nåværende

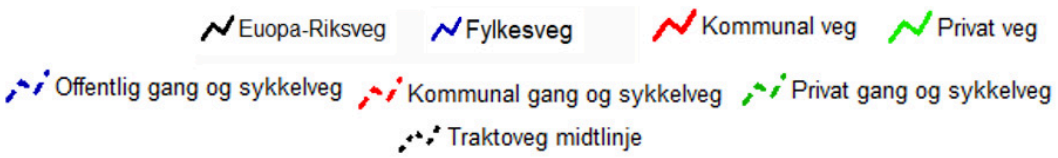

Sentrumsformål - Fremtidig


Næringsbebyggelse - Fremtidig


LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

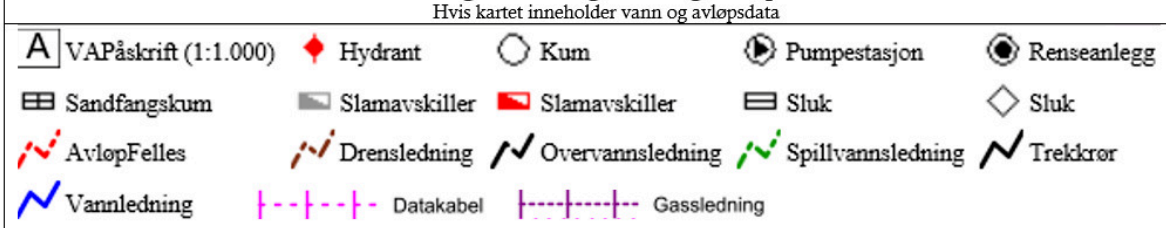

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Tilstandsrapport

Enebolig
Steindalsvegen 36 , 2670 OTTA
SEL kommune
gnr. 228, bnr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11867-2018 **Eiendomsverdi ref nr:** ZZ1263

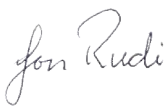
Autorisert foretak: Trebet AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon Rudi

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

Trebet Takst

Takseringsfirma tilsluttet Norsk takst.
Er sertifisert innen:
Verditaksering av boliger
Tilstandsanalyse av boligeiendommer
Skadetaksering av byggverk, innbo, løsøre og s
Verditaksering av næringseiendommer
Landbrukstaksering

Rapportansvarlig



Jon Rudi

takst@trebet.no

911 02 549

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Takstmannen anbefaler å lese hele rapporten grundig, besiktige eiendommen ved visning og gjerne også ta med byggfagkyndig på befaring før et eventuelt eierskifte finner sted.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med eternitt/sementplater, med undertaktekking av takpapp.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Det ble også lagt ny drensledning ut fra taknedløpet på den nordvestre hjørnet, og ut gjennom forstøtningsmuren ifm. de utvendige arbeidene i 2021.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft. Isolert himling over 1. etasje.
Veggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Yttervegger i underetasje av mur/betong.
Vinduene er av tre og med 1 + 1 lags glass og koblet glass.
Malte vinduer med 2-lags isolerglass i stue.
Ytterdøren er i treverk med 1-lags glass.
Enkel kjellerdør av treverk.
Terrassedøren er tofløyet med heve-/senkebeslag, og har 3-lags isolerglass.

Det er balkong av stål og treverk.
Trapp av metall.

Bod som er bygget inntil boligen på østre hjørnet av boligen

INNVENDIG Gå til side

Gulvet har furu, teppe og belegg.
Veggene er med tapet og trepanel, og himlingene har malte, glatte flater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag over underetasjen.

Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke i kjeller.

Rom under terreng:
Grov støpte gulv på grunn i underetasje.
Gulvet har teppe og betong. Veggene består av innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.

Trapp av tre med teppe i trinn.
Innvendige dører er utført som finerdører og malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje:
Epoxymaling, vegger med våtromstapet, malt himling.
Toalett, badekar, innredning med servant.

Bad/vaskerom i underetasjen:
Gulvbelegg, våtromstapet på vegger, plater i himling.
Toalett, dusj med forheng, servant, opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og galvaniserte stålrør.
Vannmåler fra 2021.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet og soilrør.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegg og vinduer som kan åpnes. Ventil i himling i gang.

Det er en ca. 150 liters varmtvannstank.

Anlegget er opplyst installert i 1965.
230 volts elektrisk anlegg med skrusikringer dels automatsikringer og tilhørende installasjon.
Etter kontroll av eltilsynet ble det lagt opp/skiftet en del stikkontakter mv.
Hovedinntaket ble forsterket/rustet opp. Utbedringen godkjent pr 22.3.13 ifølge DLE.

Brannslokkingsapparat og røykvarslere.
Det er installert alarm-anlegg med røykvarslere fra Verisure.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er grunnmursbeskyttelse fra 1965.
Drenering og fuktsikring ble utbedret på vestsiden av boligen mot innkjøringen i 2021.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.
Betong sålen / det grovt støpt gulvet er fundamentert på plasstøpt/forskalet betongmur som går ca 3 m ned i bakken på yttersiden av huset.
Forstøtningsmuren er av betong.

Eiendommen ligger i skrånende dels bratt terreng.

I påvente av raskartlegging fra NVE ble området pålagt «midlertidig forbud mot tiltak» av Sel kommune i 2023, etter ekstremværet «Hans».
Forbudet ble opphevet av kommunen i 2025, etter at NVEs «Faresoneutredning for skred i bratt terreng» ble lagt fram. Ifølge rapporten tilfredsstilles TEK17 skredkrav i det aktuelle området hvor eiendommen ligger.

Vannledningene er av plast (PEL eller PE) med tilknytning til offentlig vannforsyning via felles private stikkledninger. Deler av vannledningen er av eldre dato.

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør), siste utvendige del fra 2021, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

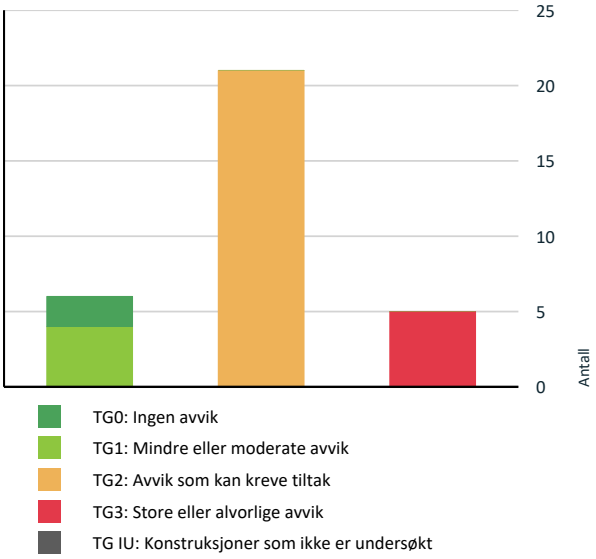
Kommunen opplyser at det ikke foreligger byggemeldte eller godkjente tegninger i kommunens arkiver.

Steindalsvegen 36 , 2670 OTTA
Gnr 228 - Bnr 50
3437 SEL

Trebet AS
Movegen 42
2676 HEIDAL

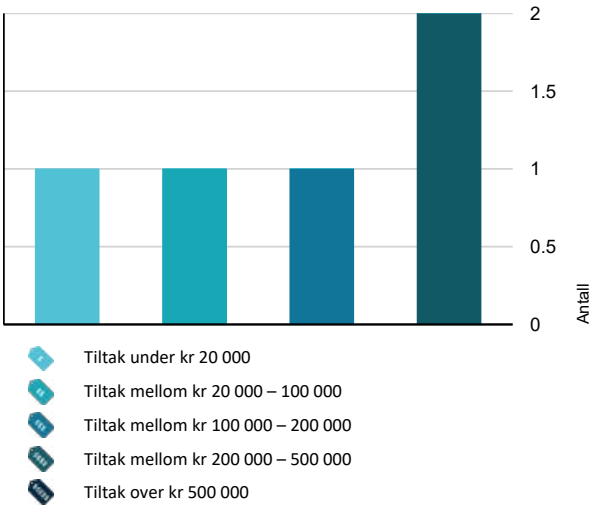
Sammendrag av boligens tilstand

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

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 tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstand
Følgende forhold er undersøkt utover minstenivået
-Ventilasjon avtrekk på toalettrom.
-Ventilasjon på kjøkken.
-Terrasser og plattinger på terreng.
-Innvendige dører.
- Etasjeskiller.
- Terreng.
- Utvendig vann/avløpsanlegg.
- Skadedyr og fuktkrevende innsekter.

Det tas generelt forbehold om krav til utbedring av eventuelle mangler som blir oppdaget etter kontroll av tekniske anlegg, piper og 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.
Fuktmåling er utfør med Protimeter MMS2.
Boligen var møblert under befaringen.
Tekniskutstyr som ikke er nevnt i taksten, er ikke funksjonstestet.
Utvendig kledning er inspiser fra bakken.

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.

Egenerklæringsskjemaet er en del av tilstandsrapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Vinduene er slitt og klare for utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
Boden er i svært dårlig stand.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Det er påvist sprekker, mose og symptomer på svekkelse.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Støv fra eternitt, inneholder asbest som er helseskadelig.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur på nord østre hjørne av huset.
Råteskade i vindskier.
Punktskader på takrenner og nedløp.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er begrenset ventilering i nedre kant av takkonstruksjonen.
Det mangler isolasjon i ett felt over hovedsoverom, kan føre til kondens.
Det er lagret utsyr oppå isolasjonen, dette fører til sammenklemt isolasjon og svekket isolasjonsevne.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det mangler lusing/musetetting i hjørnekasser.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Utvendig > Dobble terrassedør Gå til side
Har vinduer usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år?.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Tørkesprekker og bruksmerker på gulv. Pløse i gulvbelegg på kjøkken.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente på murvegger i underetasjen. Svelling (ingen fuktighet) i overflate rundt ventil i himling/tak i gang i 1. etasje.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid på pipe er oppbrukt.
Pipe er ikke pusset på loft.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.
Det er påvist symptom på jordtrykk (horisontalriss).

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Skrapemerker av hund/katt. Slitte låskasser og vridere på enkelte dører.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registret rust i sluk og rust på soilrør fra toalett.
Kjeramiksrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren på nordsiden av boligen ut ifra dagens krav.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Vannledninger av plast. deler av vannledningen er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Kjøkkeninnredningen har noen skader og er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Over halvparten av forventet levetid på kjøkkenventilator er oppbrukt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren på nordsiden av boligen ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Opplyst av eier.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Betydelig etterslep på vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med eternitt/sementplater, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose og symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Støv fra eternitt, inneholder asbest som er helseskadelig.

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- 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.
- Tekkingen er såpas gammel og slitt at det må forventes at den må skiftes.
- Ved utskifting av eternittak må det benyttes spesialfirma med godkjenning til håndtering av asbest. Ved utskifting av taktekking så bør lufte kanaler av eternitt fra boligen saneres. Luftekanal er registret på loft og i himling i underetasjen.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Det ble også lagt ny drensledning ut fra taknedløpet på den nordvestre hjørnet, og ut gjennom forstøtningsmuren ifm. de utvendige arbeidene i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur på nord østre hjørne av huset.
- Råteskade i vindskier.
- Punktskader på takrenner og nedløp.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren der hvor det mangler.
- Vindskier med råte må skiftes.
- Det må foretas lokal utbedring på takrenner og nedløp. Tid for utskifting nærmer seg
- Det anbefales å montere snøfangere over gangareal og der det naturlig oppholder seg mennesker.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft. Isolert himling over 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering i nedre kant av takkonstruksjonen.
- Det mangler isolasjon i ett felt over hovedsoverom, kan føre til kondens.
- Det er lagret utsyr oppå isolasjonen, dette fører til sammenklemt isolasjon og svekket isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Loftet må ryddes og isolasjon med eventuelle skader må skiftes.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning. Isolasjon er ikke kontrollert.
Yttervegger i underetasje av mur/betong

Vurdering av avvik:

- Det mangler lusing/musetetting i hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Mus kan gjøre skader på konstruksjoner. Det anbefales å montere lusing/musetetting i hjørnekasser.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduene er av tre og med 1 + 1 lags glass og koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Vinduene er slitt og klare for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Nye vinduer må monteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Vinduer med isolerglass

Beskrivelse

Malte vinduer med 2-lags isolerglass i stue.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 1-lags glass.
Enkel kjellerdør av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

TG 2 Dobble terrassedør

Beskrivelse

Terrassedøren er tofløyet med heve-/senkebeslag, og har 3-lags isolerglass.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Har vinduer usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år?.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong av stål og treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet tregulv må skiftes ut.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av metall.

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bod som er bygget inntil boligen på østre hjørnet av boligen

Vurdering av avvik:
• Boden er i svært dårlig stand.

Konsekvens/tiltak
• Boden må rives og erstattes med ny.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet har furu, teppe og belegg.

Vurdering av avvik:
• Tørkesprekker og bruksmerker på gulv. Pløse i gulvbelegg på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvikene utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskifting av disse overflatene.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med tapet og trepanel, og himlingene har malte, glatte flater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente på murvegger i underetasjen. Svelling (ingen fuktighet) i overflate rundt ventil i himling/tak i gang i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Største målte planavvik i stue er 4mm. Største målte planavvik på soverom er 9mm.
Grov støpte gulv på grunn i underetasje: Det er ikke utfør kontrollmålinger av planavvik i underetasjen.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radon: Radonkartet fra NGU viser at eiendommen ligger i "Moderat til lav aktsomhetsgrad".

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på pipe er oppbrukt.

• Pipe er ikke pusset på loft.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. Det anbefales alltid tilsyn fra feier ved eiendomsoverdragelse.

• Pipe på loft må pusses.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har teppe og betong. Veggene består av innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt i vegg på soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 13,6.
Det er registrert fuktighet i betonggulv og i nedre del av murvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.
• Det er påvist symptom på jordtrykk (horisontalriss).

Konsekvens/tiltak
• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekkene, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.
• Horisontalriss som følge av jordtrykk kan indikere belastning på konstruksjonen fra omkringliggende masser. Dette kan føre til videre sprekkutvikling, fuktinntrengning og i noen tilfeller svekket stabilitet over tid.






Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre med teppe i trinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som finerdører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Skrapemerker av hund/katt. Slitte låskasser og vridere på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er registret en muselort på loft.
Selger er ikke kjent med at det noen gang skal ha vært mus i huset.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak
• Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Epoxymaling, vegger med våtromstapet, malt himling.
Toalett, badekar, innredning med servant.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i vegg mellom soverom og bad. Måleresultat: 0.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Gulvbelegg, våtromstapet på vegger, plater i himling.
Toalett, dusj med forheng, servant, opplegg for vaskemaskin.
Det er registret fuktighet i gulv ved sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom bad/vaskerom og teknisk rom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12.





Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen har noen skader og er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet levetid på kjøkkenventilator er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig, tid for utskifting nærmer seg. Skader kan plutselig oppstå på eldre produkter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og galvaniserte stålrør.
Vannmåler fra 2021.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Eldre galvaniserte stålrør har økt risiko for innvendig korrosjon, redusert kapasitet og lekkasjer, med fare for vannskader og dårlig vannkvalitet.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet og soilrør.
Sannsynligvis er det ennå igjen keramiske rør fra opprinnelig byggeår i deler av den innvendige bunnledningen

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registret rust i sluk og rust på soilrør fra toalett.

• Kjeramisksrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig, ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegg og vinduer som kan åpnes. Ventil i himling i gang.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 150 liters varmtvannstank.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1965.
230 volts elektrisk anlegg med skrusikringer dels automatsikringer og tilhørende installasjon.
Etter kontroll av eltilsynet ble det lagt opp/skiftet en del stikkontakter mv.
Hovedinntaket ble forsterket/rustet opp. Utbedringen godkjent pr 22.3.13 ifølge DLE.
Det anbefales alltid kontroll fra lokalt el-tilsyn ved eiendomsoverdragelse.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslokkingsapparat og røykvarslere.
Det er installert alarm-anlegg med røykvarslere fra Verisure.
Det anbefales alltid branntilsyn ved eiendomsoverdragelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent. Grunnprøve er ikke tatt.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse fra 1965.
Drenering og fuktsikring ble utbedret på vestsiden av boligen mot innkjøringen i 2021.

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.

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.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.
Betong sålen / det grovt støpt gulvet er fundamentert på plasstøpt/forskalet betongmur som går ca 3 m ned i bakken på yttersiden av huset.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren på nordsiden av boligen ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende dels bratt terreng.

I påvente av raskartlegging fra NVE ble området pålagt «midlertidig forbud mot tiltak» av Sel kommune i 2023, etter ekstremværet «Hans».
Forbudet ble opphevet av kommunen i 2025, etter at NVEs «Faresoneutredning for skred i bratt terreng» ble lagt fram. Ifølge rapporten tilfredsstilles TEK17 skredkrav i det aktuelle området hvor eiendommen ligger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (PEL eller PE) med tilknytning til offentlig vannforsyning via felles private stikkledninger. Deler av vannledningen er av eldre dato.

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør), siste utvendige del fra 2021, med tilknytning til offentlig avløp via private

stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast. deler av vannledningen er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren på nordsiden av boligen ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere snøfangere over gangareal og der det naturlig oppholder seg mennesker.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

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

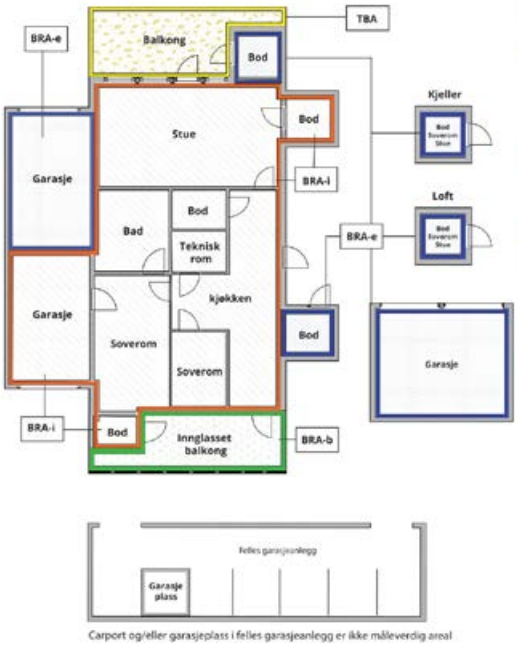
Hva er måleverdig areal?

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	77			77	
Underetasje	68			68	
SUM	**145**				
SUM BRA	**145**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, entré, trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue		
Underetasje	Gang, matkjeller, entré, soverom, soverom, teknisk rom, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Kommunen opplyser at det ikke foreligger byggemeldte eller godkjente tegninger i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se vedlagt egenerklæringsskjema.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Jon Rudi	Takstingeniør
	Trond Sagli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3437 SEL	228	50		0	985.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Steindalsvegen 36

Hjemmelshaver
Sagli Snefrid Ella

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Steindalsvegen 36, 2670 OTTA

Adkomstvei

Offentlig vei til tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforhold ikke kontrollert.

Om tomten

Tomt opparbeidet med plen, trær og busker dels naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Det er ikke opplyst om andre privatrettslige eller reguleringsforhold som kan ha betydning for prisfastsettelsen av eiendommen.

Heftelser

Heftelser på eiendommen er ikke kontrollert.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonspliktig eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.10.2026	Vedlagt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	
2	23.10.2026	Korrigert kommentar om byggetegninger.
3	23.10.2026	Ny endring på kommentar om tegninger
4	25.10.2026	Ny endring: Kommunen opplyser at det ikke foreligger byggemeldte eller godkjente tegninger i kommunens arkiver.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

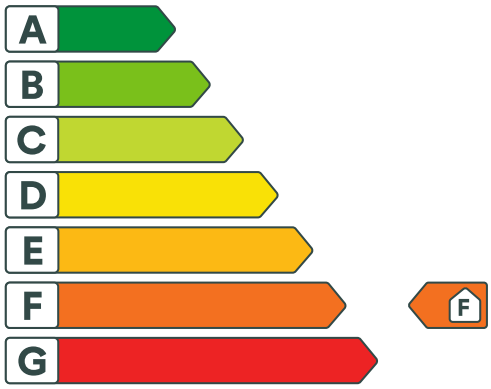
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

enova

Energiattest



Adresse **Steindalsvegen 36, 2670 OTTA**	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-354200**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **156307130**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **50**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **143,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **347,59**

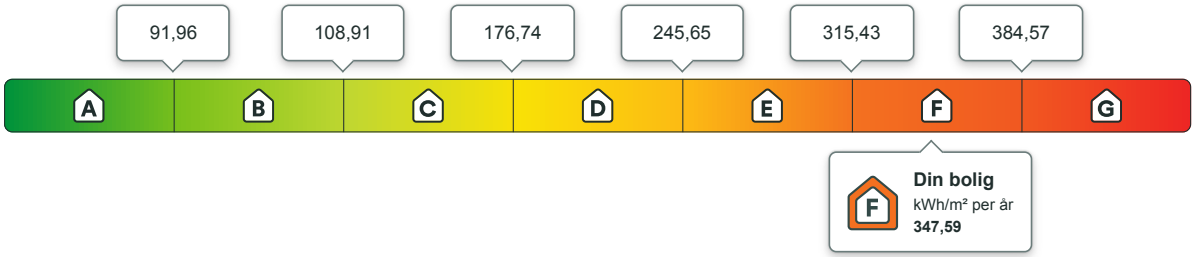
Steindalsvegen 36, 2670 OTTA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
50 361,34	**437,92**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Steindalsvegen 36, 2670 OTTA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Steindalsvegen 36, 2670 OTTA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 utendørs

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Notatark

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

Notatark

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: 1312260139 / Sara E. Løken , tlf.976 03 312
Steindalsvegen 36, 2670 OTTA
gnr. 228, bnr. 50 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: 1312260139
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.10.2026

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!

Sara E. Løken
Eiendomsmeglerfullmektig

976 03 312
sara@em1lg.no

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

eiendomsmegler1.no

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL