VELKOMMEN TIL

DAHLEFLATA 24

DAHLE



EiendomsMegler 1

LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Hyggelig andelsleilighet med endebeliggenhet i Dahleflata Borettslag | Garasje | Nærhet til skog og mark

Velkommen til Dahleflata 24! Et innholdsrikt rekkehus over to plan med garasje, gode solforhold og fin utsikt.

Hyggelig andelsleilighet beliggende i etablert og rolig boligområde i Dahleflata borettslag, med gang- og sykkelvei inn til sentrum. Otta sentrum byr på det meste av servicefasiliteter, samt skole, barnehage og idrettstilbud. Boligen har en praktisk planløsning med uteplasser på begge plan, garasje og gode lagringsmuligheter i utvendig bod. Boligen inneholder blant annet tre soverom, romslig stue, kjøkken, bad, vaskerom og flere bod-rom. Leiligheten har eldre standard, og har behov for oppgradering, noe som gir anledning til å skape et hjem tilpasset egne ønsker og stil. Eiendommen ligger med nærhet til turområder og lysløype på vinterstid.

Velkommen til visning!





Endeleilighet beliggende på Dahle i Dahleflata borettslag.

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!

Inga Hansen Horgen
Eiendomsmeglerfullmektig

415 53 875
inga@em1lg.no

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL





Nøkkeltall	s. 7
Informasjon om eiendommen	s. 8
Andre opplysninger	s. 19
Plantegninger	s. 34
Tilbehør og løsøre	s. 86
Informasjon om budgivning	s. 89
Budskjema	s. 90



Du kommer inn i en romslig stue med fine fargevalg.



En effektiv peisovn gir god varme og en hyggelig atmosfære.

Nøkkeltall



Dahleflata 24

Prisantydning	kr 1 650 000
Omkostninger	kr 1 090
Totalpris inkl. omk	kr 1 946 783
Felleskostnader pr. mnd.	kr 6 378

Boligtype	
Andelsleilighet	
Eierform	Andel
Etasje	2
Antall soverom	3
BRA-i/BRA Total	141/164 m²
Tomt	1451m²eiet
Byggeår	1973
Energiklasse	E

Omkostninger

Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 1 090 Sum omkostninger

Kr 5 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 6 690 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 8 900 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere(valgfritt)
Kr 9 990 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere

Dersom kjøper benytter seg av forkjøpsrett koster dette kr 8.255,- i tillegg til omkostningene nevnt over.
Det tas forbehold om endringer i offentlig

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 32 907 pr 2026
Kommunale avgifter og gebyrer for 2026 er opplyst å være ca kr 32 907,-

I dette beløpet inngår:
- Vann og avløp, renovasjon og feiing med ca kr 32 907,-
- Eiendomsskatt med ca kr 6 239,-

De kommunale avgiftene er inkludert i fellesutgiftene.

Tjenestene vil normalt ha en prisendring hvert år, samt at forbruk på de ulike tjenestene kan variere fra år til år.

Eiendomsskatten inngår i de kommunale avgiftene. I 2026 utgjorde dette beløpet ca kr 6 239,-

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	Kr 1 650 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 295 693,-
Total pris inkl. fellesgjeld	Kr 1 945 693,-
Omkostninger	Kr 1 090,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 1 946 783,-

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 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 1 090 Sum omkostninger

Kr 5 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 6 690 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 8 900 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere(valgfritt)
Kr 9 990 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere

Dersom kjøper benytter seg av forkjøpsrett koster dette kr 8.255,- i tillegg til omkostningene nevnt over.
Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc. atser etc.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 32 907 pr 2026
Kommunale avgifter og gebyrer for 2026 er opplyst å være ca kr 32 907,-

I dette beløpet inngår:
- Vann og avløp, renovasjon og feiing med ca kr 32 907,-
- Eiendomsskatt med ca kr 6 239,-

De kommunale avgiftene er inkludert i fellesutgiftene.

Tjenestene vil normalt ha en prisendring hvert år, samt at forbruk på de ulike tjenestene kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten inngår i de kommunale avgiftene. I 2026 utgjorde dette beløpet ca kr 6 239,-

Andel felleskostnader

Kr 6 378,- per måned i følge opplysninger innhentet fra forretningsfører.

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene som opplyst inkluderer følgende: Avdrag felleslån, felleskostnader, renter felleslån, TV/bredbånd og kommunale avgifter.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling. Opplysninger om fellesutgifter, fellesformue og fellesgjeld er basert på informasjon fra forretningsfører.

Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 295 693
Andel fellesgjeld pr. dato: 09.03.2026
Avdrag fellesgjeld: Kr 389
Rentekostnader fellesgjeld: Kr 1 286
Lånebetingelser fellesgjeld: Ajour. Andel f.gj. (lån): 295 693
Gjeld siste årsoppgave: 295 693
Klient ajourf. lån: 10 644 976,77
Klient gj. s. årsoppgave: 10 644 976

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16368340506, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.03.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 113
Saldo per 09.03.2026: 10 644 977
Andel av saldo: 295 694
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2054)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Kommentar fellesgjeld: Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling. Opplysninger om fellesutgifter, fellesformue og fellesgjeld er basert på informasjon fra forretningsfører.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader.

Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1.desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Andel Fellesformue

Kr 27 276 datert 09.03.2026.

Adresse

Dahleflata 24, 2670 OTTA

Registerbetegnelse

Gnr 217, bnr 137, , andelsnr. 84 i Dahleflata Borettslag med orgnr.: 955 138 775 i Sel kommune.

Areal

BRA - i: 141 m²
BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 164 m²
TBA: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 80 m² Gang, fire soverom, bad, gang, bod, bod
1. etasje
BRA-i: 61 m² Vindfang, gang, stue, kjøkken, vaskerom
BRA-e: 23 m² Utvendig bod og garasjerom

TBA fordelt på etasje
Underetasje
28 m² Terrasse1. etasje
10 m² Terrasse

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

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

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

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

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Avvik fra tegning:
- Innredet lagerrom i underetasje til soveromi senere tid. Det gjøres oppmerksom på at ombygging i kjellerom (fra s-rom til prom) er søknadspliktig, ingen dokumentasjon på dette er fremvist,
- Bad er utvidet (tatt med deler av gang) samt at wc-rom og bad er slått sammen.
- Innredet vaskerom i garderoberom innenfor kjøkken.
- Utvidet terrasse.

Anbefaler nærmere undersøkelser i kommunen ved eierskifte med tanke på lovligheter og bruk og om det er behov for å søke om noe av dette for å få det godkjent.

Antall soverom
3
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
1

Eierform
Andel

Eiendomstype
Andelsleilighet

Parkering
Boligen disponerer et garasjerom som er integrert i bygningskroppen. Hver andelseier har ansvar for vedlikehold av tilhørende garasjerom/carport.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1451 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt. Tomten er hellende og er opparbeidet med flater utenfor begge plan. Her er det opparbeidet med plen/grasmark og busker og eiendommen er dels inngjerdet.

Det gjøres oppmerksom på at tomteareal og eiendomsgrenser er usikre. Kjøper må påregne at arealet er 1 451 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
1973

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, vaskerom, bod og garasje.
U.etg: Gang, to boder, fire soverom og bad. Kryperom. Ett av rommene er et tidligere lagerrom som er innredet til soverom. Denne bruksendringen er søknadspliktig og ikke dokumentert

Se vedlagte planskisser for boligens rominndeling.

Standard

Dette er et rekkehus over to plan med en praktisk romfordeling og uteplasser på begge nivåer. Boligen har en fin beliggenhet i feltet med gode solforhold og utsikt. Hovedetasjen samler stue og kjøkken, mens underetasjen inneholder alle soverommene. Eiendommen har et moderniserings- og oppgraderingsbehov.

1. etasje:

Entré:
Du kommer inn via en overbygget svalgang til en entré og gang som fordeler tilgangen til etasjens rom. Dørbladet inn til selve vindfanget er fjernet for en mer åpen løsning.

Stue:
Stuen har plass til sofagruppe og spisebord. En peisovn gir god varme, og en rekke med vinduer slipper inn dagslys og gir utsikt over nærområdet. Fra stuen er det utgang til en terrasse.

Terrasse:
Terrassen på ca. 10 m² ligger i tilknytning til stuen. Uteplassen har vedlikeholdsbehov, blant annet er betongdekket noe forvitret og et bord i rekkverket mangler.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en eldre innredning med laminatfronter og benkeplate. Rommet har opplegg for komfyr og oppvaskmaskin, og en ventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har behov for modernisering.

Vaskerom:
Dette rommet er innredet i et tidligere garderoberom og er ikke godkjent som våtrom. Rommet har et omfattende oppgraderingsbehov. Bruksendringen er søknadspliktig. Våtrommet får TG3 pga alder, andre avvik og teoretisk levetid. Renovering må kunne påregnes i nær fremtid.

Underetasje:

Gang:
En malt tretrapp leder ned til underetasjen. Gangen her nede har en vedovn som gir en ekstra varmekilde til soveromsavdelingen.

Soverom:
Underetasjen inneholder fire soverom av varierende størrelse. Ett av rommene er et tidligere lagerrom som er innredet til soverom. Denne bruksendringen er søknadspliktig og ikke dokumentert.

Bad:
Badet er utvidet fra sin opprinnelige størrelse, en endring som er søknadspliktig. Rommet er utstyrt med toalett, servant med skuffer og en dusjnisje med glassdør. Badet er av eldre dato med VVS-installasjoner fra byggeåret og har et omfattende oppgraderingsbehov. Badet får TG3 pga alder og teoretisk levetid. Badet er imidlertid i normal stand ut i fra byggeår og har noe gjenværende levetid. Renovering må kunne påregnes i nær fremtid men det er vanskelig å si noe om når.

Terrasse (underetasje):
Fra underetasjen er det utgang til et større terrasseareal på ca. 28 m².

Lagring:
Boligen har to innvendige boder i underetasjen. I tillegg er det et garasjerom med elektrisk portåpner og en utvendig bod, begge integrert i bygningskroppen. Garasjen har eternittplater (asbest) på vegger og i tak. Det er også en krypkjeller under deler av boligen.

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:
Gulv: Laminat i 1. etasje og de fleste rom i underetasjen. Belegg på ett bodrom og på bad.
Vegger: Trepanel, pusset og malt mur, malte plater og baderomsplater.
Himling: Malte plater, malt muroverflate og trepanel.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger: Rør i kobber fra byggeår.
- Avløpsrør: Rør i plast fra byggeår.
- Ventilasjon: Hovedsakelig naturlig ventilasjon. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Varmtvannstank: Høiax på ca. 200 liter, alder er ukjent, men antatt over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Anlegg fra byggeår med automatsikringer.

Helse, miljø og sikkerhet:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Innbo og løsøre
Boligen er tømt for møbler og løsøre.

Beliggenhet
Leiligheten har en fin endebeliggenhet i Dahleflata borettslag, ca. 2,5 km fra Otta sentrum. Området er hovedsakelig preget av boligbebyggelse med nærhet til naturen. Det er etablert gang- og sykkelvei hele veien fra Dahle og inn til sentrum. Her er det du måtte trenge av servicetilbud, samt skole og barnehage. Otta ligger med kort avstand til populære fjelldestinasjoner som Mysusæter og Rondane. Ellers er det ca. 30 minutter å kjøre til Heidal hvor du kan få guidede turer nedover den kjente elva Sjoa.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Eiendommen er bebygd med borettslag med til sammen 36 leiligheter. Dahleflata 24 er bebygget med borettslags leilighet over to plan med garasje, og ligger som en endeleilighet.

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

Byggemåte
Rekkehus - Byggeår: 1971
Terrasse på 1 plan med støpt dekke som har tregulv i impregnert oppå. Rekkevrk i beiset trevirke. Her er det montert en markise, denne er av eldre dato, ikke funksjonsprøvd.
Trapp og svalgang ved hovedinngang med i impregnert materiale, rekkverk i tre som er beiset.
Det gjøres oppmerksom på at utvendige overflater og forhold ikke er vurdert men kun satt en enkel beskrivelse da det er sameiets/borettslagets ansvar å sørge for drift og vedlikehold her, det settes TGIU ut i fra dette. Det foreligger IKKE Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Ønskes dette vurdert anbefales det at sameiet bestiller en egen Tilstandsrapport for dette. Enkel beskrivelse utvendig overflater:
Taktekking- Papp (ukjent alder).
Nedløp og beslag- Metall takrenner. Helbeslått pipe (fare for
utettheter i overgang beslag, anbefaler utbedring).
Veggkonstruksjon- Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og nyere stående bordkledning som er etterisolert i senere tid. Ny kledning, isolasjon og vindtett i 2014.
Takkonstruksjon/Loft- Pulttak (dels flatt tak) med takkonstruksjon i i
tre som er gjenbygget (ingen kryploft).
Vinduer- 2-lag isolerglass fra 1990-tall (passert over halvparten av forventet levetid).
Dører- Malt ytterdør i tre fra 1990-tall (overflateslitt).
Overbygd svalgang med pulttak og sperrer i tre tekket med pappshingel (slitt og noe mosegrodd).

Det gjøres oppmerksom på at det er krypkjeller under leilighetene, ukjent om det er adkomst til disse, observert lite ventiler. Dette er en risikokonstruksjon som anbefales overvåkes med jevne mellomrom av borettslaget med tanke på at det har lett for å oppstå
fukt, råte og sopp skader her.

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

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

På denne eiendommen har følgende fått;

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Våtrom - 1.Etasje - Vaskerom - Generell:
Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid for våtrommet.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom - Underetasje - Bad - Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til

fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Selv om baderommet fungerer med dagens bruk må man forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner og redusert
levetid for våtrommet.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Ukjent om det er eller hvilken fuktsikring det er oppå betongdekke. Det mangler et bord i rekkverk, fare for fallskader for barn. Betongdekke er noe forvitrert og man kan se armering.
Konsekvens/tiltak:
Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
Det bør fremskaffes dokumentasjon på eventuell fuktsikring/membran over betongdekket, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å motstå fuktinntrenging og øker risikoen for skader på underliggende konstruksjoner. Manglende bord i rekkverket må utbedres snarest for å redusere risikoen for fallskader, spesielt for barn.
Forvitring av betongdekket og synlig armering bør utbedres for å hindre videre nedbrytning og redusere risikoen for korrosjon av armeringen, som kan svekke konstruksjonens bæreevne.

Utvendig - Utvendige trapper:
Vurdering av avvik:
Trapp er overflateslitt. Det mangler håndløper.
Konsekvens/tiltak:
Håndløper bør monteres, og overflaten på trappen bør vedlikeholdes eller behandles. Manglende håndløper øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Overflateslitasje kan føre til redusert levetid for trappen og økt fare for glatte eller ujevne trinn.

Innvendig - Overflater:
Vurdering av avvik:
Det er noen skjøtkanter på laminatgulv samt at gulvlist ikke dekker laminatgulvet enkelte steder. Det er noen malingsflekker på laminatgulv. Under kjøkkenbenk mangler det noe laminatgulv.
Konsekvens/tiltak:
Skjøtkanter på laminatgulvet bør utbedres, og gulvlister bør monteres slik at de dekker laminatgulvet for å hindre fuktskader og redusere risiko for svelling ved vannsøl. Malingsflekker på laminatgulvet bør fjernes for å ivareta estetikk og rengjøringsmuligheter. Manglende laminatgulv under kjøkkenbenk bør kompletteres for å sikre helhetlig overflate.

Innvendig - Overflater - Garasjerom / Bod:
Vurdering av avvik:
Garasje:
- Slitt betongdekke.
- Eternittplater med asbest (spesialavfall), noen plater er knekt/ødelagte.
Utvendig Bod:
- Knekt gulvplate.
- Kommer opp et lufterør her, ukjent hvor dette kommer fra, dette bør ledes ut i det fri.
- Slitt dør.
Konsekvens/tiltak:
Garasje:
Slitt betongdekke bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for skader eller ujevnheter som kan føre til snublefare.
Eternittplater med asbest må håndteres og eventuelt fjernes av godkjent firma for å unngå helserisiko ved asbeststøv, spesielt der plater er knekt eller ødelagte.
Utvendig bod:
Knekt gulvplate bør skiftes ut for å sikre stabilt og trygt gulv. Lufterør med ukjent opprinnelse bør undersøkes nærmere og ledes ut i det fri for å unngå fukt - eller luktproblemer. Slitt dør bør vurderes utbedret eller skiftet for å sikre tilfredsstillende funksjon og beskyttelse mot vær og vind.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
I stue/kjøkken 1 etg. er det målt 15 mm høydeforskjelle innen 2 meter og 30 mm gjennom hele rommet. Dette kan avvike noen mm da dette er stikkprøver fra enkelte punkt i rommet.
På soverom i underetasje er det målt 10-15 mm høydeforskjelle innen 2 meter og 15 mm gjennom hele rommet. Dette kan avvike noen mm da dette er stikkprøver fra enkelte punkt i rommet.
Konsekvens/tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Konsekvensen av skjevheter i gulv er at det kan påvirke møblering og innredning, samt gi redusert komfort. Skjevheter i eldre boliger anses ofte som

normalt, men ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å kartlegge omfanget dersom det er ønskelig med utbedring. Det gjøres oppmerksom på at bjelkelag/gulv under terreng og mot krypkjeller er en risikokonstruksjon det har lett for å oppstå fukt/råteskader, selv om det ikke er registrert fukt/råte anbefales det at konstruksjoner overvåkes jevnlig. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep og inspeksjon av krypkjeller.

Innvendig - Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/ feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller tilsyn. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer. Tilsyn med fyringsanlegg/ildsted og skorsteiner i boliger skal utføres etter risikovurdering av kommunes brann- eller feievesen, dokumentasjon fra siste tilsyn som ikke bør være eldre en fire år anbefales at framlegges/vedlegges denne rapport eller nytt tilsyn utføres før eierskifte.

Innvendig - Rom Under Terreng:
Vurdering av avvik:
Høyt nivåforskjell fra gang og innredet soverom under garasje, mangler et trapptrinn her. Registrert noe svulmet laminatskjøter samt skjøtkanter, svulming kan komme av vask med for mye vann. Feilmontert (ikke fagmessig) laminat, det mangler forskyving ved skjøtene (forbandt) noe som kan resultere i skjøtsprekker. I tillegg er det ikke lagt helt inntil vegg med dekkende gulvlist noen steder. Noe overflateslitasje på gulv. Det mangler plater på bodrom. Merker i himlingsplater bodrom under garasje, fare for fukt fra betongdekke. Belegg gis TG2 ut i fra alder. Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. I tillegg er det risiko for fukt fra betongdekke garasje og terrasse hvis fuktsikring ikke er ivaretatt her.
Konsekvens/tiltak:
Utbedring må kunne påregnes. Det bør etableres et ekstra trappetrinn for å utjevne nivåforskjellen mellom gang og innredet soverom under garasje, for å redusere risiko for fall og personskade. Svulmede laminatskjøter og skjøtkanter bør utbedres, og det anbefales å unngå overdreven bruk av vann ved rengjøring for å forhindre ytterligere skade. Feilmontert laminatgulv bør legges om slik at forskyvning ved skjøtene (forbandt) ivaretas, og gulvet bør legges helt inntil vegg med dekkende gulvlister for å unngå skjøtsprekker og sikre et varig resultat.

Overflateslitasje på gulv bør vurderes utbedret for å opprettholde funksjon og estetikk. Det bør monteres plater på bodrom for å sikre tilfredsstillende overflate og beskyttelse. Merker i himlingsplater under garasje bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fukt fra betongdekke, da dette kan medføre risiko for fuktskader og mugg. Innvendig utforede vegger under terreng må anses som en risikokonstruksjon med økt fare for skjulte fuktskader. Tilstanden kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep, og det anbefales å være oppmerksom på risiko for fukt fra betongdekke i garasje og terrasse dersom fuktsikring ikke er tilstrekkelig ivaretatt.

Innvendig - Krypkjeller:
Vurdering av avvik:
Krypkjeller med lite ventilering og skadepotensiale.
Konsekvens/tiltak:
Krypkjeller er ikke inspisert, ukjent om det er adkomstluke til denne. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
Da dette er en konstruksjon som går under felles for borettslaget anbefales det kontakte leder i borettslaget med tanke på om det er foretatt inspeksjon/kontroll den senere tid. Hvis ikke oppfordres det til kontroll av alle krypkjellere i borettslaget.

Innvendig - Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
Stor åpning i rekkverk og trappetrinn. Rekkverk under 90cm. Håndløper er løs. Det mangler håndløper 1 side.
Konsekvens/tiltak:
Det bør monteres håndløper på begge sider av trappen, og eksisterende håndløper må festes forsvarlig for å sikre trygg bruk. Åpningene i rekkverk og mellom trinn bør reduseres for å hindre risiko for fall eller at barn kan sette seg fast eller krype gjennom. Manglende eller løse håndløpere og store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre. Anbefaler å sette trapp i forskriftsmessig stand.

Innvendig - Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
Dør til kjøkken fra stue mangler utforing og listverk. TG2 er satt ut i fra alder og bruksslitasje på dører fra byggeår. Badedør er slitt i nedkant.
Konsekvens/tiltak:
Det bør monteres utforing og listverk på dør mellom kjøkken og stue for å sikre et ferdigstilt og estetisk tilfredsstillende resultat. Videre bør det vurderes utskifting eller vedlikehold av eldre dører

med slitasje, da dette kan påvirke både funksjon og utseende over tid. Slitt badedør må kunne påregnes skiftet. Manglende tiltak kan medføre redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Undertegnede takstmann er ikke fagmann på vvs så kun visuell kontroll er foretatt.
Vann og avløpsrør fungerer ved tappetest, nærmere tilstand må evt vurderes av vvs-fagmann. Konsekvensen av å ikke undersøke rørenes tilstand nærmere er økt risiko for lekkasjer eller andre skader som følge av alder, noe som kan medføre fuktskader og kostbare utbedringer.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Undertegnede takstmann er ikke fagmann på vvs så kun visuell kontroll er foretatt. Vann og avløpsrør fungerer ved tappetest, nærmere tilstand må evt vurderes av vvs-fagmann. Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
Bodrom i underetasje mangler ventilering.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres ventilering i bodrommet i underetasjen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og uønsket lukt.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Undertegnede takstmann er ikke fagmann på vvs så kun visuell kontroll er foretatt. Gjennomsnittlig levetid for en varmtvannsbereder i Norge er ca. 25 år. Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken grunnet alder, da risikoen for lekkasje eller funksjonssvikt øker betydelig etter 20 år. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselig vannlekkasje og følgeskader på bygningsdeler.

Tomteforhold - Oljetank:
Vurdering av avvik:
Ingen dokumentasjon på tank er fremvist.
Konsekvens/tiltak:
Det bør innhentes dokumentasjon på at oljetanken er rengjort, fylt og godkjent. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstanden og forskriftsmessig håndtering av tanken, noe som kan innebære risiko for forurensning eller pålegg fra myndighetene.

Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
TG2 gis ut i fra alder og slitasje.
Konsekvens/tiltak:
Innredning fungerer med dagens bruk men bærer preg av bruksslitasje, utskifting av innredning må kunne påregnes hvis man skal opp til dagens standard.

Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Avtrekk:
Vurdering av avvik:
TG2 settes ut i fra alder på ventilator.
Konsekvens/tiltak:
Fungerer med dagens tilstand men ut i fra alder kan utskifting måtte påregnes.

TGIU - Ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse:

Utvendig - Andre utvendige forhold:
Det gjøres oppmerksom på at utvendige overflater og forhold ikke er vurdert men kun satt en enkel beskrivelse da det er sameiets/borettslagets ansvar å sørge for drift og vedlikehold her, det settes TGIU ut i fra dette. Det foreligger IKKE Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Ønskes dette vurdert anbefales det at sameiet bestiller en egen Tilstandsrapport for dette. Enkel beskrivelse utvendig overflater:
Taktekking- Papp.
Nedløp og beslag- Metall takrenner. Helbeslått pipe (fare for utettheter i overgang beslag, anbefaler utbedring).
Veggkonstruksjon- Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og nyere stående bordkledning som er etterisolert i senere tid. Ny kledning, isolasjon og vindtett i 2014.
Takkonstruksjon/Loft- Pulttak (dels flatt tak) med takkonstruksjon i i tre som er gjenbygget (ingen

loft).
Vinduer- 2-lag isolerglass fra 1990-tall (passert over halvparten av forventet levetid).
Dører- Malt ytterdør i tre fra 1990-tall (overflateslitt).
Overbygd svalgang med pulttak og sperrer i tre tekket med pappshingel (slitt og noe mosegrodd).
Det gjøres oppmerksom på at det er krypkjeller under leilighetene, ukjent om det er adkomst til disse, observert lite ventiler. Dette er en risikokonstruksjon som anbefales overvåkes med jevne mellomrom av borettslaget med tanke på at det har lett for å oppstå fukt, råte og sopp skader her.

Tomteforhold - Andre tomteforhold:
Utvendige tomteforhold mm. er ikke vurdert da dette er borettslagets ansvar med tanke på drift og vedlikehold.
Enkel beskrivelse:
- Grunnmur i betong.
- Ukjent fuktsikring av grunnmur.
- Drenering fra byggeår.
- Utvendige vann og avløpsledninger fra byggeår (over halvparten av forventet levetid er passert).

Det gjøres oppmerksom at en bygningsdel kan ha flere tilstandsgrader. Se vedlagte tilstandsrapport, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, og for nærmere beskrivelse av eiendommen. Med henvisning til Avhendingslovens § 3-10, oppfordres kjøper til å undersøke eiendommen grundig og gjerne sammen med fagmann før avtale inngås (aksept av bud). Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.

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

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Kjøper 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.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Følgende endringer er gjort:
1.etg: Skillevegg mellom kjøkken og spisekrok er fjernet.
U.etg: Bad og wc er åpnet opp til fordel for større bad. Der hvor det på tegninger står "ikke utgravd", er det i dag en bod. Brensel/sport rom brukes i dag som soverom.

Dette er søknadspliktige tiltak, men endringene er ikke omsøkt og godkjent. Videre bruk i samsvar med dagens utnyttelse er ikke lovlig uten at dagens bruk omsøkes hos kommunen. Det er uvisst om kommunen vil godkjenne dagens utnyttelse/ innredning, og kommunen kan også sette som vilkår at det utføres byggearbeider for det tilfelle at kommunen kan vurdere å gi godkjenning. En eventuell søknad vil bli vurdert ut fra gjeldende krav på søknadstidspunktet . Dersom kommunen ikke finner å kunne godkjenne endringen kan de også pålegge at eiendommen skal tilbakeføres i henhold til opprinnelig byggegodkjenning . Kommunen kan også iverksette ulovlighetsoppfølging av eget tiltak.

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
Boligen er tømt for hvitevarer.

Oppvarming
Boligen er varmet opp med strøm og ved, i hovedsak ved hjelp av ildsted og panelovner.

Det er nedgravd oljetank på eiendommen. Fra 1. januar 2020 er bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming forbudt i boliger og de fleste bygg i Norge. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler. Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank. Det er opplyst fra forrige eier at det foreligger tank og at denne er rengjort og fylt og er godkjent slik den ligger nå. Det finnes ikke noe dokumentasjon på dette.

Ta kontakt med kommunen for ytterligere

informasjon.

Strømforbruk
Eiendommen er ikke bundet til avtale om Norgespris.

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

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Energiklasse
E

Info Energiklasse
Boligen/Fritidsboligen er energimerket og den har oppnådd energiklasse gul E.

Adgang til utleie
Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året.

Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke. Se brl. §5-5.

Boligen kan også leies ut med styrets samtykke i en del spesielle tilfeller. Dette gjelder blant annet utleie til ektefelle, slektninger i rett opp- og nedadgående linje og fosterbarn. Det samme gjelder dersom andelseier av ulike årsaker har midlertidig fravær fra boligen. Godkjenning av slik utleie kan heller ikke nektes uten at det foreligger en saklig grunn. Se brl. §5-6.

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 vann og avløpsnett 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.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til følgende: Boligbebyggelse - nåværende (1450,6kvm) og Gul sone iht. T-1442 (822,67kvm). 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 jord- og flomskred og snøskred iht. områdeanalyse fra Ambita. Vær også oppmerksom på radonsatt område og støysoner. 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.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 536 837 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 2 147 347 for år 2024
Formuesverdi er innhentet fra skatteetaten.

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

Barnehage/Skole/Fritid
Det er barnehage og skole i Otta sentrum.

Skolekrets
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon
Det er buss- og togforbindelser på Otta skysstasjon.

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise IF Skadeforsikring NUF
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
SP560900

Legalpant
Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens Grunnbeløp).

Borettslag
Dahleflata Borettslag

Om borettslaget
Dahleflata Borettslag ble stiftet 04.07.1969.
Borettslaget består av til sammen 36 andeler.

Organisasjonsnummer

955 138 775

Andelsnummer
84

Forretningsfører
Boligbyggerlaget USBL

Forkjøpsrett
Øvrige andelseiere i borettslaget og dernest medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Boligen lyses ut på forkjøpsrett i regi av borettslaget/boligbyggelaget etter at selger har akseptert bud på andelen, og fristen for avklaring er ca. 20 dager. Ta kontakt meg megler ved spørsmål.

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap
2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidpsunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidpunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler
Megler har kopi av selskapets husordensregler og vedtekter. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Kjøper plikter å sette seg inn i disse, og interessenter oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med innholdet i disse før evt. budgivning.

Dyrehold
Selv om det er vedtatt\ forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser
Beboere bør til enhver tid holde seg oppdatert på gjeldende vedtekter og husordensregler. Kopi av disse følger vedlagt i salgsoppgaven.

Regnskap/budsjett
Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt. Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Andre utgifter
I tillegg til kommunale avgifter, kommer kostnad på strøm, forsikring og løpende vedlikehold.



Her er det plass til ønsket møblering.

Andre opplysninger

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

Hvitvaskingsregler

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Bud kan legges inn 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.

Andelseier
Rami Mwafak Alabrash Dima Hasoun

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

3437/217/137:
25.10.1972 - Dokumentnr: 3478 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3437 Gnr:217 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 869008 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0517 Gnr:217 Bnr:137

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

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig

betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

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

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

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

Type takst
Tilstandsrapport. Rapporten er datert 19.03.2026

Markedsverdi
Kr 1 650 000

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger bemerker følgende i sin egenerklæring:

Pkt. 32
Er det bestilt Norgespris på strøm?
Svar: Nei

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:
- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Energimerking
- Kartutsnitt
- Nabolagsprofil

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 vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

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 49 900 i provisjonsats.

Andre vederlag
Markedsavtale grunnpakke kr 26 000,-
Oppgjørshonorar kr 7 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 16 170,-

Utlegg
Grunnbok/tinglyste bestemmelser pr. stk. kr 995,-
Info 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
Inga Hansen Horgen
Eiendomsmeglerfullmektig
inga@em1lg.no
Tlf: 415 53 875

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
30.07.2026



Kjøkkeninnredning med laminatfronter, fliser over benk og opplegg for oppvaskmaskin.

Bilder av eiendommen



Det er god plass til en spisegruppe på kjøkkenet.



Underetasjen inneholder blant annet fire soverom, bad og bod-rom.



I gangen er det en vedovn som gir ekstra varme i underetasjen.



Romslig soverom med plass til garderobeskap.



Soverom nr. 2



Soverom nr. 3



Disponibelt rom



Her er det utgang til hage.



Badet er innredet med toalett, servant med skuffer og dusjnisje med glassdør.



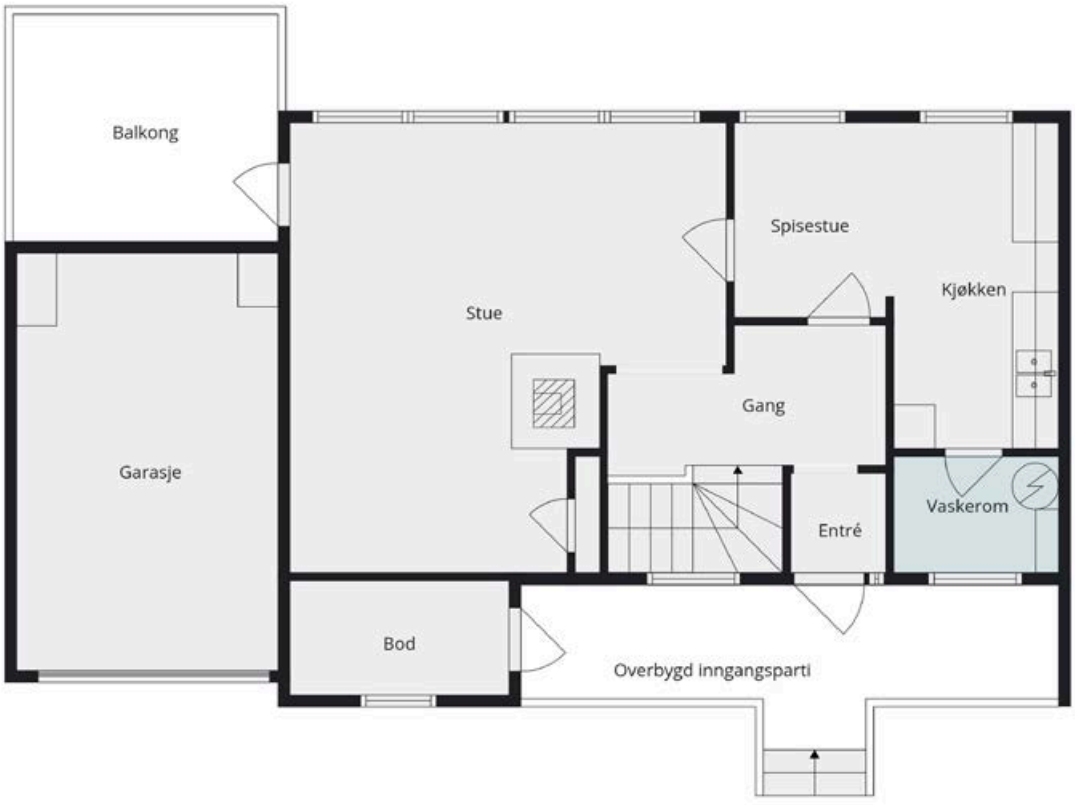


Biloppstillingsplass i garasje med innlagt strøm.



Velkommen på 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.

Nabolagsprofil

DAHLEFLATA 24

Nabolaget Dale - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Dahleflata Linje 143, 220, 221, 222	**4 min** 0.3 km
Otta stasjon Linje F6, RE10	**4 min** 2.6 km

SKOLER

Otta skole (1-7 kl.) 310 elever, 23 klasser	**6 min** 3.4 km
Otta ungdomsskole (8-10 kl.) 150 elever, 12 klasser	**6 min** 3.4 km
Nord-Gudbrandsdal vgs. avd. Otta	**7 min**
Vinstra vidaregåande skule 550 elever, 33 klasser	**31 min** 31.6 km

> «Stille og rolig, gode naboer, nærhet til skog og mark, trygt, ikke gjennomgangstrafikk.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

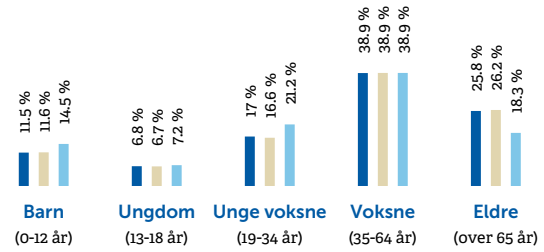
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Dale	701	370
Sel kommune	5 531	3 112
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Heggelund barnehage (1-5 år) 31 barn	**11 min** 1 km
Ottbragden barnehage (1-5 år) 45 barn	**5 min** 2.9 km
Smurfen barnehage Otta (1-5 år) 38 barn	**6 min** 3.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Otta Post i butikk, søndagsåpent	**4 min** 2.6 km
Rema 1000 Otta	**5 min**

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. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

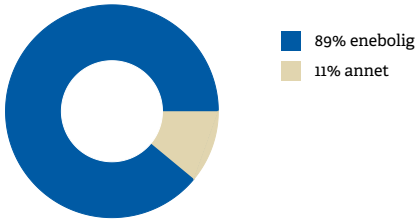
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

SPORT

Dahle balløkke Ballspill	**2 min** 0.2 km	
Otta skole Ballspill	**5 min** 3 km	
Aktiv Otta	**5 min**	

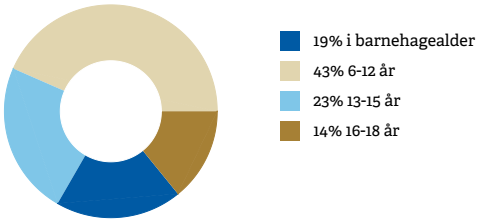
BOLIGMASSE



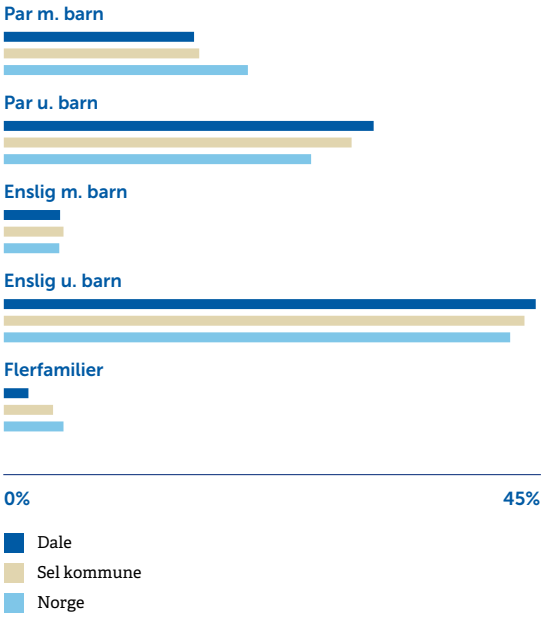
VARER/TJENESTER

AMFI Otta	**5 min**
Apotek 1 Otta	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

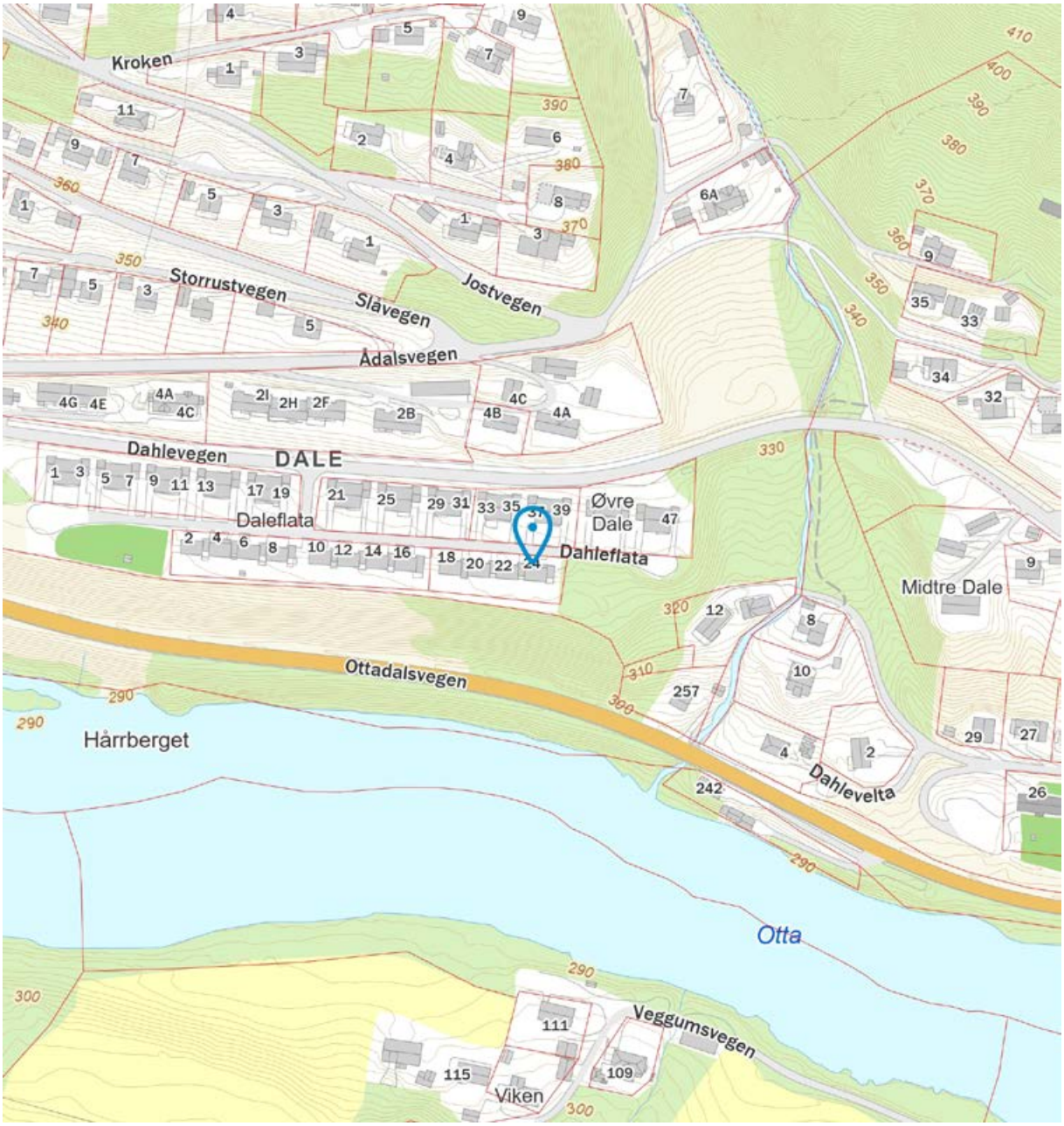


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**11%**	**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





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

Dima Hasoun

Rami Mwafak Alabrash

Boligen

Dahleflata 24
2670 Otta

3437-217/137/0/0

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. 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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. 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**

13. 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**

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

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

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

20. 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**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Dahleflata 24 , 2670 OTTA
SEL kommune
gnr. 217, bnr. 137
Andelsnummer 84

Markedsverdi

1 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13425-1730 **Eiendomsverdi ref nr:** ZI1621

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

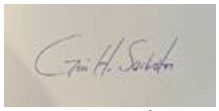
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takseringskontoret Otta AS

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



Rapportansvarlig



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





Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Dahleflata 24 , 2670 OTTA
Gnr 217 - Bnr 137
3437 SEL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Dahleflata 24 , 2670 OTTA
Gnr 217 - Bnr 137
3437 SEL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Dahleflata 24 , 2670 OTTA
Gnr 217 - Bnr 137
3437 SEL

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Terrasse på 1 plan med støpt dekke som har tregulv i impregnert oppå. Rekkevrk i beiset trevirke.
Her er det montert en markise, denne er av eldre dato, ikke funksjonsprøvd.
Trapp og svalgang ved hovedinngang med i impregnert materiale, rekkverk i tre som er beiset.
Det gjøres oppmerksom på at utvendige overflater og forhold ikke er vurdert men kun satt en enkel beskrivelse da det er sameiets/borettslagets ansvar å sørge for drift og vedlikehold her, det settes TGIU ut i fra dette.
Det foreligger IKKE Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Ønskes dette vurdert anbefales det at sameiet bestiller en egen Tilstandsrapport for dette.

Enkel beskrivelse utvendig overflater:
Taktekking- Papp (ukjent alder).
Nedløp og beslag- Metall takrenner. Helbeslått pipe (fare for utettheter i overgang beslag, anbefaler utbedring).
Veggkonstruksjon- Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og nyere stående bordkledning som er etterisolert i senere tid. Ny kledning, isolasjon og vindtett i 2014.
Takkonstruksjon/Loft- Pulttak (dels flatt tak) med takkonstruksjon i i tre som er gjenbygget (ingen kryploft).
Vinduer- 2-lag isolerglass fra 1990-tall (passert over halvparten av forventet levetid).
Dører- Malt ytterdør i tre fra 1990-tall (overflateslitt).
Overbygd svalgang med pulttak og sperrer i tre tekket med pappshingel (slitt og noe mosegrodd).
Det gjøres oppmerksom på at det er krypkjeller under leilighetene, ukjent om det er adkomst til disse, observert lite ventiler. Dette er en risikokonstruksjon som anbefales overvåkes med jevne mellomrom av borettslaget med tanke på at det har lett for å oppstå fukt, råte og sopp skader her.

INNVENDIG Gå til side

1.ETG:
Gulv: Laminat.
Vegger: Trepanel.
Tak: Malte plater og malt muroverflate.

Garasjerom:
Gulv: Betongdekke som er malt.
Vegger: Eternittplater (Asbest).
Tak: Eternittplater (Asbest).
Port- Alu.port med el.portåpner.
Annet- Inlagt strøm.

Utvendig Bod:
Gulv: Sponplater.
Vegger: Sponplater og trepanel.
Tak: Synlige sperrer (uisolert).

U:ETG:
Gulv: Laminat i alle rom unntatt ene bodrommet som har belegg.
Vegger: Pusset og malt mur, trepanel (dels behandlet) og malte plater.
Tak: Malte plater og trepanel (dels behandlet).

Vindu med enkelt glass.
Dør er en lakket/malt lettdør.
Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp med belegg i trinnene.
Innvendig har boligen dels malte/lakkede glatte lettdører fra byggeår og dels nyere formpresset malte lettdører.
Dørblad vindfang er fjernet (karm står igjen).

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Gulv- Belegg med plastsluk. Registrert motfall samt lite fall på gulv, fare for fuktskader ved vannsøl. Ikke fagmessig avslutning mellom sluk og belegg, her er det utett.
Vegger- Malt trepanel. Uegnede overflater i våtsoner. Fare for fuktskader ved bruk.
Tak- Malte plater. Fuktmerker i himling, fare for utettheter på tak/luftelyre, dette må undersøkes nærmere.
Sanitær- Varmtvannsbereder samt en vannkran.
Annet- Det gjøres oppmerksom på at rom ikke er bygget etter forskriftskrav for våtrom. Kun naturlig avtrekk samt manglende tilluft, anbefaler utbedring av ventilering.
Reglene tilsier at våtrommet får TG3 pga alder, andre avvik og teoretisk levetid. Renovering må kunne påregnes i nær fremtid.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad er overflateoppgradert og utvidet i senere tid men det er ikke opplyst eksakt årstall på dette, vvs er fra byggeår.
Gulv- Belegg med 2 plastsluker. Registrert knirk samt motfall på deler av gulv. Fuktsikring er ivaretatt da det er fall på 25 mm fra dør til sluk samt oppkant ved dørterskel på 25 mm.
Vegger- Baderomsplater og flis (i dusjnisjen). Registrert svertesopp i flisfuger i dusj. Overflater har passert godt over halvparten forventet levetid.
Tak- Folierte plater. Fuktmerker/slitasje på plater over dusj. Løs taklist ved dusjområde.

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Dahleflata 24 , 2670 OTTA
Gnr 217 - Bnr 137
3437 SEL

Beskrivelse av eiendommen

Sanitær- Wc, servant med skuffer, dusjnisje med glassdør, vegg med glassbyggerstein.
Annet- Rom er oppvarmet med panelovn. Kun naturlig avtrekk uten tilluft (anbefalker mekanisk avtrekk el.l.).
Reglene tilsier at badet får TG3 pga alder og teoretisk levetid. Badet er imidlertid i normal stand ut i fra byggeår og har noe gjenværende levetid, renovering må kunne påregnes i nær fremtid men det er vanskelig å si noe om når.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminat skrog, benkeplate og fronter, nedfelt stålkum, opplegg oppvaskmaskin og komfyr med ventilator over, flislagt over benk (ukjent alder på innredning).
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS fra byggeår, her er det vannledninger i kobber som er 50 år, disse fungerer med dagens tilstand men oppgradering/utskifting kan måtte påregnes.
Det er avløpsrør av plast, vvs fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstank fra Høiax på ca. 200 liter, ukjent alder.
Elementpipe som er rehabilitert i senere tid med nytt keramisk pipeløp. Viser til egen dokumentasjon på dette samt tilsynsrapport fra feier.
Peisovn i stue og vedovn i gang u.etg.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt med tanke på telefarlige masser o.l. i grunn.
Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Det er opplyst fra forrige eier at det foreligger tank men denne er rengjort og fylt og er godkjent slik den ligger nå.
Utvendige tomteforhold mm. er ikke vurdert da dette er borettslagets ansvar med tanke på drift og vedlikehold.
Enkel beskrivelse:
- Grunnmur i betong.
- Ukjent fuktsikring av grunnmur.
- Drenering fra byggeår.
- Utvendige vann og avløpsledninger fra byggeår (over halvparten av forventet levetid er passert).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	164 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m²
Totalpris	1 650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik fra tegning:
- Innredet lagerrom i underetasje til soveromi senere tid. Det gjøres oppmerksom på at ombygging i kjellerom (fra s-rom til p-rom) er søknadspliktig, ingen dokumentasjon på dette er fremvist,
- Bad er utvidet (tatt med deler av gang) samt at wc-rom og bad er slått sammen.
- Innredet vaskerom i garderoberom innenfor kjøkken.
- Utvidet terrasse.

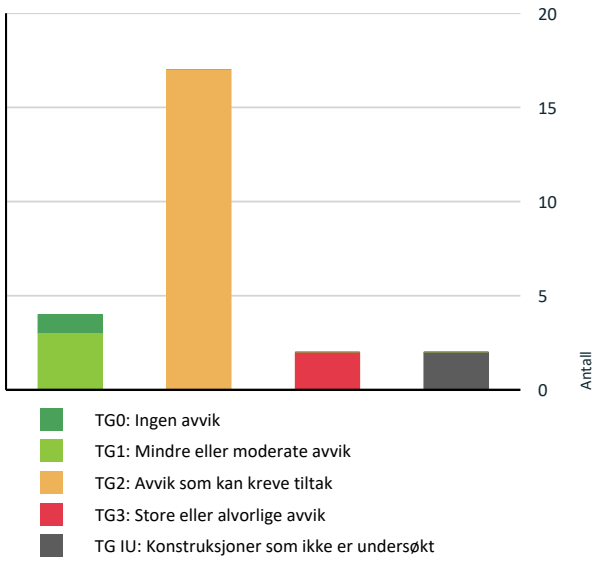
Anbefaler nærmere undersøkelser i kommunen ved eierskifte med tanke på lovligheter og bruk og om det er behov for å søke om noe av dette for å få det godkjent.

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Dahleflata 24 , 2670 OTTA
Gnr 217 - Bnr 137
3437 SEL

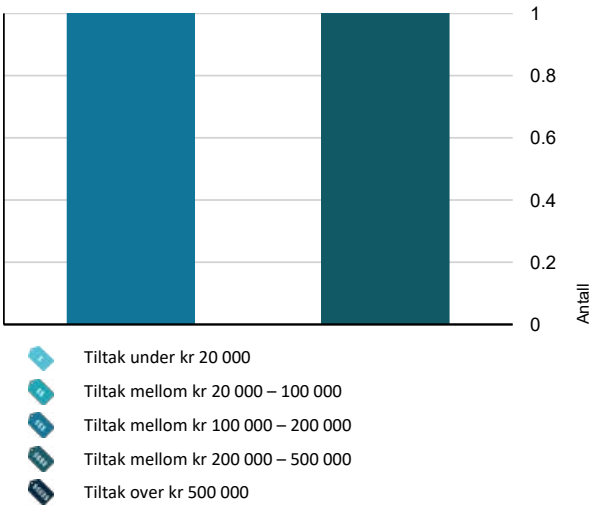
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann har ikke kompetanse på tekniske anlegg,(el-anlegg, rør/sanitæranlegg, ventilasjon mm. Her henvises til gjennomgang/vurdering av fagfolk for hver enkelt yrkesgruppe. Det tas generelt forbehold om krav til utbedring av eventuelle mangler etter kontroll av tekniske anlegg samt piper/ildsteder.
Kun visuell besiktigelse, fuktsøk på våtrom, overflater gulv målt i hver etg med laser, ingen andre instrumentmålinger er utført. Slitasje og alder på produkt er et symptom som synliggjøres med tilstandsgrad (TG) eller tekst. Normal bruksslitasje bemerkes vanligvis ikke i rapporten. Membraner og teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler med TG2 ikke er kostnadsestimert i denne rapporten da det ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Overflater - Garasjerom / Bod	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Dahleflata 24 , 2670 OTTA
Gnr 217 - Bnr 137
3437 SEL

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Dahleflata 24 , 2670 OTTA
Gnr 217 - Bnr 137
3437 SEL

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1971

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, utvendige overflater/kontsruksjoner er borettslagets styre`s ansvar når det gjelder drift og vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

Ombygging	Lagerrom/bod under garasje er innredet som soverom og bod.
Ombygging	Utvidet bad, slått sammen bad og wc-rom.
Ombygging	Utvidet terrasse.

UTVENDIG

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 1 plan med støpt dekke som har tregulv i impregnert oppå. Rekkevrk i beiset trevirke.
Her er det montert en markise, denne er av eldre dato, ikke funksjonsprøvd.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Ukjent om det er eller hvilken fuktsikring det er oppå betongdekke.
Det mangler et bord i rekkverk, fare for fallskader for barn.
Betongdekke er noe forvitrert og man kan se armering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

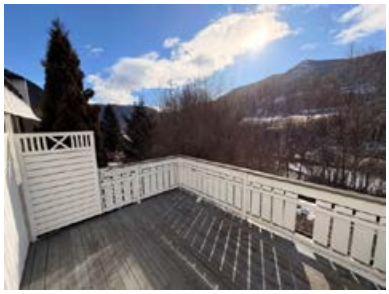
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på eventuell fuktsikring/membran over betongdekket, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å motstå fuktinntrenging og øker risikoen for skader på underliggende konstruksjoner.
Manglende bord i rekkverket må utbedres snarest for å redusere risikoen for fallskader, spesielt for barn.
Forvitring av betongdekket og synlig armering bør utbedres for å hindre videre nedbrytning og redusere risikoen for korrosjon av armeringen, som kan svekke konstruksjonens bæreevne.

Tilstandsrapport



Terrasse/Platting



Terrasse



Terrasse/Platting



Synlig armering i betongdekke.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og svalgang ved hovedinngang med i impregnert materiale, rekkverk i tre som er beiset.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trapp er overflateslitt.
Det mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Håndløper bør monteres, og overflaten på trappen bør vedlikeholdes eller behandles.
Manglende håndløper øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.
Overflateslitasje kan føre til redusert levetid for trappen og økt fare for glatte eller ujevne trinn.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at utvendige overflater og forhold ikke er vurdert men kun satt en enkel beskrivelse da det er sameiets/borettslagets ansvar å sørge for drift og vedlikehold her, det settes TGIU ut i fra dette.
Det foreligger IKKE Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Ønskes dette vurdert anbefales det at sameiet bestiller en egen Tilstandsrapport for dette.

Enkel beskrivelse utvendig overflater:
Taktekking- Papp.
Nedløp og beslag- Metall takrenner. Helbeslått pipe (fare for utettheter i overgang beslag, anbefaler utbedring).
Veggkonstruksjon- Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og nyere stående bordkledning som er etterisolert i senere tid. Ny kledning, isolasjon og vindtett i 2014.
Takkonstruksjon/Loft- Pulttak (dels flatt tak) med takkonstruksjon i i tre som er gjenbygget (ingen loft).
Vinduer- 2-lag isolerglass fra 1990-tall (passert over halvparten av forventet levetid).
Dører- Malt ytterdør i tre fra 1990-tall (overflateslitt).
Overbygd svalgang med pulttak og sperrer i tre tekket med pappshingel (slitt og noe mosegrodd).
Det gjøres oppmerksom på at det er krypkjeller under leilighetene, ukjent om det er adkomst til disse, observert lite ventiler. Dette er en risikokonstruksjon som anbefales overvåkes med jevne mellomrom av borettslaget med tanke på at det har lett for å oppstå fukt, råte og sopp skader her.

Tilstandsrapport



Bygning



Tak



Svalgang og trapp



Tak over svalgang

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1.ETG:
Gulv: Laminat.
Vegger: Trepanel.
Tak: Malte plater og malt muroverflate.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noen skjøtkanter på laminatgulv samt at gulvlist ikke dekker laminatgulvet enkelte steder.
Det er noen malingsflekker på laminatgulv.
Under kjøkkenbenk mangler det noe laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skjøtkanter på laminatgulvet bør utbedres, og gulvlister bør monteres slik at de dekker laminatgulvet for å hindre fuktskader og redusere risiko for svelling ved vannsøl. Malingsflekker på laminatgulvet bør fjernes for å ivareta estetikk og rengjøringsmuligheter.
Manglende laminatgulv under kjøkkenbenk bør kompletteres for å sikre helhetlig overflate.

TG 2 Overflater - Garasjerom / Bod

Beskrivelse

Garasjerom:
Gulv: Betongdekke som er malt.
Vegger: Eternittplater (Asbest).
Tak: Eternittplater (Asbest).
Port- Alu.port med el.portåpner.
Annet- Inlagt strøm.

Utvendig Bod:

Gulv: Sponplater.
Vegger: Sponplater og trepanel.
Tak: Synlige sperrer (uisolert).
Vindu med enkelt glass.
Dør er en lakket/malt lettdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Garasje:
- Slitt betongdekke.
- Eternittplater med asbest (spesialavfall), noen plater er knekt/ødelagte.

Utvendig Bod:
- Knekt gulvplate.
- Kommer opp et lufterør her, ukjent hvor dette kommer fra, dette bør ledes ut i det fri.
- Slitt dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Garasje:
Slitt betongdekke bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for skader eller ujevnheter som kan føre til snublefare. Eternittplater med asbest må håndteres og eventuelt fjernes av godkjent firma for å unngå helserisiko ved asbeststøv, spesielt der plater er knekt eller ødelagte.

Utvendig bod:
Knekt gulvplate bør skiftes ut for å sikre stabilt og trygt gulv. Lufterør med ukjent opprinnelse bør undersøkes nærmere og ledes ut i det fri for å unngå fukt - eller luktproblemer. Slitt dør bør vurderes utbedret eller skiftet for å sikre tilfredsstillende funksjon og beskyttelse mot vær og vind.


Garasje


Garasje


Utvendig bod


Utvendig bod

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

I stue/kjøkken 1 etg. er det målt 15 mm høydeforskjelle innen 2 meter og 30 mm gjennom hele rommet. Dette kan avvike noen mm da dette er stikkprøver fra enkelte punkt i rommet.

På soverom i underetasje er det målt 10-15 mm høydeforskjelle innen 2 meter og 15 mm gjennom hele rommet. Dette kan avvike noen mm da dette er stikkprøver fra enkelte punkt i rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av skjevheter i gulv er at det kan påvirke møblering og innredning, samt gi redusert komfort.
Skjevheter i eldre boliger anses ofte som normalt, men ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å kartlegge omfanget dersom det er ønskelig med utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at bjelkelag/gulv under terreng og mot krypkjeller er en risikokonstruksjon det har lett for å oppstå fukt/råteskader, selv om det ikke er registrert fukt/råte anbefales det at konstruksjoner overvåkes jevnlig. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep og inspeksjon av krypkjeller.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe som er rehabilitert i senere tid med nytt keramisk pipeløp. Viser til egen dokumentasjon på dette samt tilsynsrapport fra feier.
Peisovn i stue og vedovn i gang u.etg.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller tilsyn. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

Tilsyn med fyringsanlegg/ildsted og skorsteiner i boliger skal utføres etter risikovurdering av kommunes brann- eller feievesen, dokumentasjon fra siste tilsyn som ikke bør være eldre en fire år anbefales at framlegges/vedlegges denne rapport eller nytt tilsyn utføres før eierskifte.



Ildsted 1 etg.



Ildsted u.etg

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

U:ETG:
Gulv: Laminat i alle rom unntatt ene bodrommet som har belegg.
Vegger: Pusset og malt mur, trepanel (dels behandlet) og malte plater.
Tak: Malte plater og trepanel (dels behandlet).

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Høyt nivåforskjell fra gang og innredet soverom under garasje, mangler et trapptrinn her.
Registrert noe svulmet laminatskjøter samt skjøtkanter, svulming kan komme av vask med for mye vann.
Feilmontert (ikke fagmessig) laminat, det mangler forskyving ved skjøtene (forbandt) noe som kan resultere i skjøtsprekker. I tillegg er det ikke lagt helt inntil vegg med dekkende gulvlist noen steder.
Noe overflateslitasje på gulv.
Det mangler plater på bodrom.
Merker i himlingsplater bodrom under garasje, fare for fukt fra betongdekke.
Belegg gis TG2 ut i fra alder.
Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep. I tillegg er det risiko for fukt fra betongdekke garasje og terrasse hvis fuktsikring ikke er ivaretatt her.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring må kunne påregnes.
Det bør etableres et ekstra trappetrinn for å utjevne nivåforskjellen mellom gang og innredet soverom under garasje, for å redusere risiko for fall og personskade. Svulmede laminatskjøter og skjøtkanter bør utbedres, og det anbefales å unngå overdreven bruk av vann ved rengjøring for å forhindre ytterligere skade.
Feilmontert laminatgulv bør legges om slik at forskyvning ved skjøtene (forbandt) ivaretas, og gulvet bør legges helt inntil vegg med dekkende gulvlister for å unngå skjøtsprekker og sikre et varig resultat.
Overflateslitasje på gulv bør vurderes utbedret for å opprettholde funksjon og estetikk.
Det bør monteres plater på bodrom for å sikre tilfredsstillende overflate og beskyttelse.
Merker i himlingsplater under garasje bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fukt fra betongdekke, da dette kan medføre risiko for fuktskader og mugg. Innvendig utforede vegger under terreng må anses som en risikokonstruksjon med økt fare for skjulte fuktskader. Tilstanden kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep, og det anbefales å være oppmerksom på risiko for fukt fra betongdekke i garasje og terrasse dersom fuktsikring ikke er tilstrekkelig ivaretatt.



Fuktsøk

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Krypkjeller med lite ventilering og skadepotensiale.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Krypkjeller er ikke inspisert, ukjent om det er adkomstluke til denne.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.
Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
Da dette er en konstruksjon som går under felles for borettslaget anbefales det kontakte leder i borettslaget med tanke på om det er foretatt inspeksjon/kontroll den senere tid. Hvis ikke oppfordres det til kontroll av alle krypkjellere i borettslaget.

Tilstandsrapport



Ventiler til krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinnene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stor åpning i rekkverk og trappetrinn.
Rekkverk under 90cm.
Håndløper er løs.
Det mangler håndløper 1 side.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres håndløper på begge sider av trappen, og eksisterende håndløper må festes forsvarlig for å sikre trygg bruk.
Åpningene i rekkverk og mellom trinn bør reduseres for å hindre risiko for fall eller at barn kan sette seg fast eller krype gjennom.
Manglende eller løse håndløpere og store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.
Anbefaler å sette trapp i forskriftsmessig stand.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen dels malte/lakkede glatte lettdører fra byggeår og dels nyere formpresset malte lettdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dør til kjøkken fra stue mangler utforing og listverk.
TG2 er satt ut i fra alder og bruksslitasje på dører fra byggeår.
Badedør er slitt i nedkant.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres utforing og listverk på dør mellom kjøkken og stue for å sikre et ferdigstilt og estetisk tilfredsstillende resultat.
Videre bør det vurderes utskifting eller vedlikehold av eldre dører med slitasje, da dette kan påvirke både funksjon og utseende over tid.
Slitt badedør må kunne påregnes skiftet.
Manglende tiltak kan medføre redusert brukskvalitet og estetisk verdi

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Dørblad vindfang er fjernet (karm står igjen).

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Dahleflata 24 , 2670 OTTA
Gnr 217 - Bnr 137
3437 SEL

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv- Belegg med plastsluk. Registrert motfall samt lite fall på gulv, fare for fuktskader ved vannsøl. Ikke fagmessig avslutning mellom sluk og belegg, her er det utett.
Vegger- Malt trepanel. Uegnede overflater i våtsoner. Fare for fuktskader ved bruk.
Tak- Malte plater. Fuktmerker i himling, fare for utettheter på tak/luftelyre, dette må undersøkes nærmere.
Sanitær- Varmtvannsbereder samt en vannkran.
Annet- Det gjøres oppmerksom på at rom ikke er bygget etter forskriftskrav for våtrom. Kun naturlig avtrekk samt manglende tilluft, anbefaler utbedring av ventilering.

Reglene tilsier at våtrommet får TG3 pga alder, andre avvik og teoretisk levetid. Renovering må kunne påregnes i nær fremtid.

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

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom



Utett ved sluk



Fuktmerker i himling

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

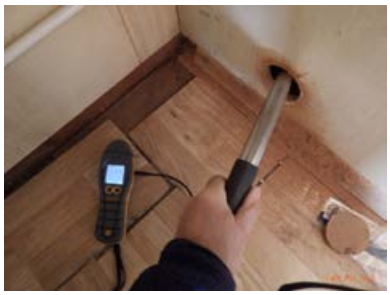
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Dahleflata 24 , 2670 OTTA
Gnr 217 - Bnr 137
3437 SEL

Tilstandsrapport



Fuktsøk

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad er overflateoppgradert og utvidet i senere tid men det er ikke opplyst eksakt årstall på dette, vvs er fra byggeår.

Gulv- Belegg med 2 plastsluker. Registrert knirk samt motfall på deler av gulv. Fuktsikring er ivaretatt da det er fall på 25 mm fra dør til sluk samt oppkant ved dørterskel på 25 mm.
Vegger- Baderomsplater og flis (i dusjnisjen). Registrert svertesopp i flisfuger i dusj. Overflater har passert godt over halvparten forventet levetid.
Tak- Folierte plater. Fuktmerker/slitasje på plater over dusj. Løs taklist ved dusjområde.
Sanitær- Wc, servant med skuffer, dusjnisje med glassdør, vegg med glassbyggerstein.
Annet- Rom er oppvarmet med panelovn. Kun naturlig avtrekk uten tilluft (anbefalker mekanisk avtrekk el.l.).

Reglene tilsier at badet får TG3 pga alder og teoretisk levetid. Badet er imidlertid i normal stand ut i fra byggeår og har noe gjenværende levetid, renovering må kunne påregnes i nær fremtid men det er vanskelig å si noe om når.

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

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

Selv om baderommet fungerer med dagens bruk må man forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bad



Bad



Bad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktsøk

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminat skrog, benkeplate og fronter, nedfelt stålkum, opplegg oppvaskmaskin og komfyr med ventilator over, flislagt over benk (ukjent alder på innredning).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG2 gis ut i fra alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Innredning fungerer med dagens bruk men bærer preg av bruksslitasje, utskifting av innredning må kunne påregnes hvis man skal opp til dagens standard.



Kjøkken

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 settes ut i fra alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand men ut i fra alder kan utskifting måtte påregnes.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

VVS fra byggeår, her er det vannledninger i kobber som er 50 år, disse fungerer med dagens tilstand men oppgradering/utskifting kan måtte påregnes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Dahleflata 24 , 2670 OTTA
Gnr 217 - Bnr 137
3437 SEL

Tilstandsrapport

Undertegnede takstmann er ikke fagmann på vvs så kun visuell kontroll er foretatt.
Vann og avløpsrør fungerer ved tappetest, nærmere tilstand må evt vurderes av vvs-fagmann.
Konsekvensen av å ikke undersøke rørenes tilstand nærmere er økt risiko for lekkasjer eller andre skader som følge av alder, noe som kan medføre fuktskader og kostbare utbedringer.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, vvs fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Undertegnede takstmann er ikke fagmann på vvs så kun visuell kontroll er foretatt.
Vann og avløpsrør fungerer ved tappetest, nærmere tilstand må evt vurderes av vvs-fagmann.
Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bodrom i underetasje mangler ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres ventilering i bodrommet i underetasjen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og uønsket lukt.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank fra Høiax på ca. 200 liter, ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Undertegnede takstmann er ikke fagmann på vvs så kun visuell kontroll er foretatt.
Gjennomsnittlig levetid for en varmtvannsbereder i Norge er ca. 25 år.
Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken grunnet alder, da risikoen for lekkasje eller funksjonssvikt øker betydelig etter 20 år.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselig vannlekkasje og følgeskader på bygningsdeler.

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Dahleflata 24 , 2670 OTTA
Gnr 217 - Bnr 137
3437 SEL

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1971

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Da det har vært flere eiere kan ikke denne besvares med sikkerhet,

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en visuell kontroll, det er kun det stedlige el-tilsyn som kan godkjenne el-anlegg og fastmontert utstyr. Kontroll anbefales ved eierskifte eller at det legges fram dokumentasjon fra siste kontroll som må være av nyere dato.



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er opplyst fra forrige eier at det foreligger tank men denne er rengjort og fylt og er godkjent slik den ligger nå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på tank er fremvist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på at oljetanken er rengjort, fylt og godkjent. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstanden og forskriftsmessig håndtering av tanken, noe som kan innebære risiko for forurensning eller pålegg fra myndighetene.

Tilstandsrapport

TG IU Andre tomteforhold

Beskrivelse

Utvendige tomteforhold mm. er ikke vurdert da dette er borettslagets ansvar med tanke på drift og vedlikehold.
Enkel beskrivelse:
- Grunnmur i betong.
- Ukjent fuktsikring av grunnmur.
- Drenering fra byggeår.
- Utvendige vann og avløpsledninger fra byggeår (over halvparten av forventet levetid er passert).

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:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Dersom forhøyede verdier påvises, må tiltak for å redusere radonnivået vurderes og eventuelt iverksettes. Manglende radonmåling og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko for beboere ved forhøyede radonnivåer.
Hvis bolig brukes som utleie skal det foreligge nyere radonmåling.



Radonkart



Radoninfo

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

164 m²/141 m²

Rekkehus: Vindfang, 3 Gang, Stue, Kjøkken, Vaskerom, 3 Bod, Garasje, 4 Soverom, Bad, Kryperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 650 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 650 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Usbl og borettslaget praktisererer forkjøpsrett som må avklares ved eierskifte.

Leilighet i rekkehus fint beliggende på Dahle ca. 3 km vest for Otta sentrum i Sel kommune.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader i borettslaget	Kr.		56 436
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**56 500**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 360 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**1 750 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 750 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		160 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**160 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**1 900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

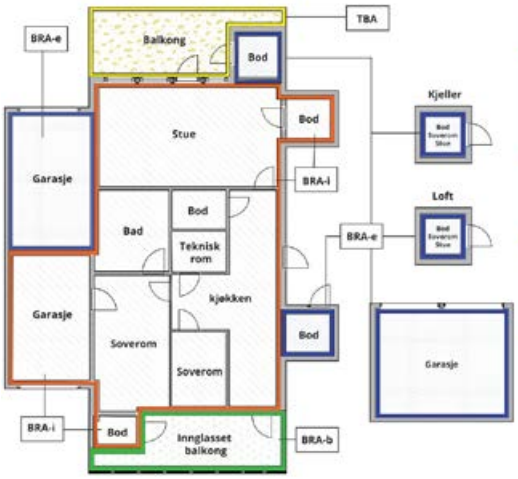
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	61	23		84	10
Underetasje	80			80	28
Krypkjeller					
SUM	**141**	**23**			**38**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, vaskerom	Utvendig bod, garasjerom	
Underetasje	Gang, soverom, soverom, soverom, soverom, bad, gang, bod, bod		
Krypkjeller		Kryperom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Avvik fra tegning:
- Innredet lagerrom i underetasje til soveromi senere tid. Det gjøres oppmerksom på at ombygging i kjellerom (fra s-rom til p-rom) er søknadspliktig, ingen dokumentasjon på dette er fremvist,
- Bad er utvidet (tatt med deler av gang) samt at wc-rom og bad er slått sammen.
- Innredet vaskerom i garderoberom innenfor kjøkken.
- Utvidet terrasse.

Anbefaler nærmere undersøkelser i kommunen ved eierskifte med tanke på lovligheter og bruk og om det er behov for å søke om noe av dette for å få det godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Geir Høglien Sørbråten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3437 SEL	217	137		0	1450.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dahleflata 24

Hjemmelshaver
Dahleflata Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
24/DAHLEFLATA BORETTSLAG	955138775	24		Hasoun Dima Mohammad Dib, Alabrash Rami Mwafak

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
84	100

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Ikke utfyllt. Se siste regnskap for borettslaget. Det er andel fellesgjeld på kr. 295.693,-

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen som er et rekkehus i borettslag ligger på Dahle ca. 3 km vest for Otta sentrum i et stille og barnevennlig område.
Omkringliggende eiendommer er andelsleiligheter og eneboliger.
Fin solgang og utsikt fra eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Eiendommen ligger ikke i flomutsatt område i følge NVE sine kart for flomaktsomhet.
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iflg. NVE sine aktsomhetskart for Snø, Jord- og Flomskred.

Om tomten

Hellende tomt som er opparbeidet med flater utenfor begge plan, her er det opparbeidet med plen/grasmark og busker, eiendommen er dels inngjerdet.

Tinglyste/andre forhold

Se vedlagt utskrift fra Grunnboken av , servitutter og heftelser på eiendommen er ikke kontrollert.
Det gjøres oppmerksom på at ombygging i kjellerom (fra s-rom til p-rom) er søknadspliktig, ingen dokumentasjon på dette er fremvist, anbefaler nærmere undersøkelser.

Det er forkjøpsrett i borettslaget.
Andel fellesgjeld for leiligheten er på kr. 295.693,-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles forsikring i borettslaget, se egen avtale.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2026	Fremvist	Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Finnes ikke	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	31.03.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelkart og -rapport (Målebrev)		Fremvist (ikke datert)	Gjennomgått	6	Nei
Reguleringsplaner		Finnes i kommunens hjemmesider	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	19.03.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Skjøte		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	05.01.1971	Fremvist	Gjennomgått	2	Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Årsregnskap			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier 17.04.2026.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

Normal 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.

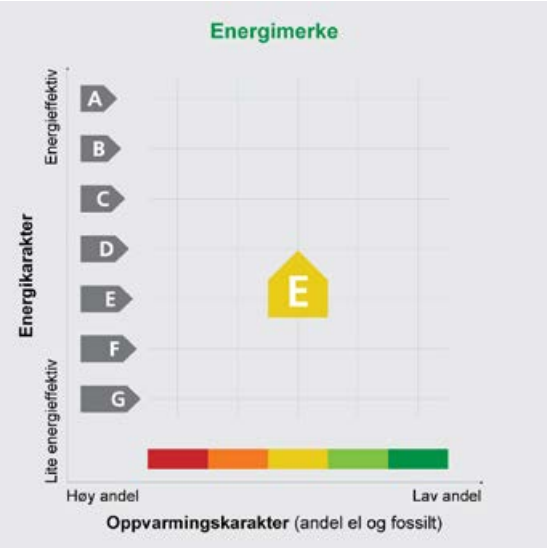
Notatark

Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Dahleflata 24
Postnr	2670
Sted	Sel
Andels-/leilighetsnr.	Dahleflata borettslag / 24
Gnr.	217
Bnr.	137
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	24
Merkenr.	A2021-1344560
Dato	29.12.2021



Innmeldt av	Tone Myrvold

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	164
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dahleflata 24
Postnr/Sted: 2670 Sel
Leilighetsnummer: 24
Bolignr: 24
Dato: 29.12.2021 11:20:00
Energimerkenummer: A2021-1344560
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Tone Myrvold

Gnr: 217
Bnr: 137
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

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

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av 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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 600/2 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Notatark

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Tilbehør og løsøre

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

Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom



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

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

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

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

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 1312260027 / Inga Hansen Horgen, tlf.415 53 875
Dahleflata 24, 2670 OTTA
gnr. 217, bnr. 137 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: 1312260027
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.07.2026

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!

Inga Hansen Horgen
Eiendomsmeglerfullmektig

415 53 875
inga@em1lg.no

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

eiendomsmegler1.no

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL