

VELKOMMEN TIL

OLAV BISMOS GATE 12A
OTTA SENTRUM



Vedlikeholdt 3-roms toppleilighet med heisadkomst - sentralt på Otta. Vinterhage og terrasse på 119m². Flott utsikt!

Velkommen til Olav Bismos Gt. 12 A!

Velholdt 3-roms toppleilighet med heisadkomst, sentralt plassert midt i Otta sentrum. Leiligheten går over ett plan og har en praktisk planløsning. I 2024 gjennomgikk den en oppgradering, hvor blant annet alle overflater ble malt, parkettgulv ble slipt, og det ble installert ny varmepumpe. I tillegg ble deler av det elektriske anlegget og VVS-komponenter fornyet. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen har peisovn for ekstra varme og utgang til en flott, innglasset utestue på 23 m². Denne leder videre ut til en nordvestvendt takterrasse på ca. 119 m² – et fantastisk uterom. Leiligheten har to gode soverom, flislagt bad med gulvvarme og en ekstern bod på 7 m² med innlagt strøm. Her bor du med gangavstand til alt du måtte trenge i hverdagen.

Velkommen





Topp- og endeleilighet med flott beliggenhet midt i Otta sentrum.

Våre kunder har alltid førsteprioritet!

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

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

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

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

Lykke til!

Inga Hansen Horgen
Eiendomsmeglerfullmektig

415 53 875
inga@em1lg.no



EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL



Nøkkeltall	s. 7
Informasjon om eiendommen	s. 9
Andre opplysninger	s. 18
Tilbehør og løsøre	s. 82
Informasjon om budgivning	s. 85
Budskjema	s. 86





Velkommen inn!



Olav Bismos gate 12A

Prisantydning	kr 3 900 000
Omkostninger	kr 98 590
Totalpris inkl. omk	kr 3 998 590
Felleskostnader pr. mnd.	kr 979

Boligtype	Eierseksjon
Eierform	Eierseksjon
Etasje	3
Antall soverom	2
BRA-i/BRA Total	93/116 m ²
Tomt	3051.8m ² eiet
Byggeår	2005
Energiklasse	D

Omkostninger

Kr 97 500 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
 Kr 545 Tinglysing av skjøte
 Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
 Kr 98 590 Sum omkostninger

Kr 8 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
 Kr 107 490 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 11 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere (valgfritt)
 Kr 110 290 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere.

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

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 33 164 pr 2026
 Kommunale avgifter og gebyrer for 2026 er opplyst å være ca kr 33 164,-

I dette beløpet inngår:
 - Vann og avløp, renovasjon og feiing med ca kr 25 048,-
 - Eiendomsskatt med ca kr 8 116,-

Tjenestene vil normalt ha en prisendring hvert år, samt at forbruk på de ulike tjenestene kan variere fra år til år. Eiendommen har vannmåler og kommunale avgifter vil variere ut i fra forbruk.

Eiendomsskatten inngår i de kommunale avgiftene. I 2026 utgjorde dette beløpet ca kr 8 116,-

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	Kr 3 900 000,-
Omkostninger	Kr 98 590,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 998 590,-

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

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

Kjøpsomkostninger

Kr 97 500 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 98 590 Sum omkostninger

Kr 8 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 107 490 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 11 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere (valgfritt)
Kr 110 290 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere.

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 33 164 pr 2026
Kommunale avgifter og gebyrer for 2026 er opplyst å være ca kr 33 164,-

I dette beløpet inngår:

- Vann og avløp, renovasjon og feiing med ca kr 25 048,-
- Eiendomsskatt med ca kr 8 116,-

Tjenestene vil normalt ha en prisendring hvert år, samt at forbruk på de ulike tjenestene kan variere fra år til år. Eiendommen har vannmåler og kommunale avgifter vil variere ut i fra forbruk.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten inngår i de kommunale avgiftene. I 2026 utgjorde dette beløpet ca kr 8 116,-

Andel felleskostnader

Kr 979,- per måned i følge opplysninger innhentet fra forretningsfører.

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene som opplyst inkluderer følgende: Felles husforsikring, strøm i fellesarealer og vask av fellesarealer m.m.

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. Eventuelle utgifter på heisene fordeles mellom AMFI Otta og beboerforeningen.

Adresse

Olav Bismos gate 12A, 2670 OTTA

Registerbetegnelse

Gnr 220, bnr 16, snr 1, i Toppen Beboerforening; med orgnr.: 917315604 i Sel kommune.

Areal

BRA - i: 93 m²
BRA - e: 0 m²
BRA - b: 23 m²
BRA totalt: 116 m²
TBA: 119 m²

Leilighet i boligbygg

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 93 m² Vindfang, gang, to soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, utestue og bod/teknisk.
BRA-b: 23 m² Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

1. etasje

119 m²

Utvendig bod i felles bygg

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m² Utvendig bod på 7 m² - Felles arealer skal ikke være med i BRA.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet i boligbygg:

Det er opplyst at det er eksklusiv bruksrett på endeterrasse for denne leiligheten men at denne ligger under fellesarealer og eies av sameiet.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Avvik:

- Det er kun 2 soverom, det tredje soverommet er tatt med som stue.

- Det er bygget en kjøkkenøy (skillevegg).

- Det er bygget utestue på deler av terrassen. Eier opplyser at denne er byggesøkt og godkjent, ingen dokumentasjon fremlagt, anbefaler dette fremlagt ved eierskifte.

Brann- og lydskille mellom boenheter er ikke kontrollert, ingen dokumentasjon er fremvist på dette, innhent dokumentasjon om mulig.

Utvendig bod i felles bygg:

Det foreligger ikke tegninger. Ikke kontrollert lovligheter eller tilstandsvurdert.

Antall soverom

2

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

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

Etasje

3

Antall bad

1

Eierform

Eierseksjon

Eiendomstype

Eierseksjon

Parkering

Parkering på gateplan i Otta sentrum. Eier opplyser at de har parkert på felles område merket som privat.

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 3051.8 m²

Beskrivelse av tomten

Felles tomt i sameiet, denne er for det meste utbygd med kjøpesenter over 2 plan og leiligheter i tredje plan.

Byggeår

2005

Innhold

Boligen inneholder følgende:

1. etasje: Vindfang, gang, to soverom, bad/ vaskerom, stue/kjøkken, bod, og utestue.

Se vedlagte planskisser for boligens rominndeling.

Standard

Velholdt 3-roms toppleilighet med heisadkomst, sentralt plassert over Alti Otta. Leiligheten gjennomgikk en oppgradering i 2024, hvor blant annet alle overflater ble malt, parkettgulv ble slipt, og det ble installert ny varmepumpe. I tillegg ble deler av det elektriske anlegget og VVS-komponenter fornyet. Leiligheten er på ett plan og kjennetegnes av en stor takterrasse og en innglasset utestue som gir ekstra oppholdsareal.

Entré:

Du kommer inn i et vindfang med praktiske skiferfliser på gulvet. Herfra leder en gang med eikeparkett deg videre inn i leiligheten.

Stue:

Stuen er et lyst og romslig areal med god plass til både en større sofagruppe og en spiseplass. En peisovn gir varme og atmosfære, supplert av en ny varmepumpe fra 2024. Rommet har nyslipt og lakkert eikeparkett. Fra stuen er det direkte utgang til den innglassede utestuen via en skyvedør.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen, funksjonelt adskilt av en kjøkkenøy som også gir ekstra benkeplass og oppbevaring. Innredningen er fra byggeåret og har laminatfronter og benkeplate, med integrert platetopp, stekeovn og en ny oppvaskmaskin fra 2024. En ventilator med avtrekk ut sørger for god utlufting under matlaging.

Utestue:

Den innglassede og delvis isolerte utestuen på 23 m² ble bygget i 2019 og fungerer som et ekstra oppholdsrom. Rommet har laminat på gulvet, downlights i taket og en kombinasjon av skyvbare glassfelt og faste vinduer som gir utsikt mot omgivelsene. Det er registrert noe knirk i gulvet. Fra utestuen er det skyvedør ut til den store takterrassen.

Terrasse:

Stor nord-vestvendt takterrasse på 119 m². Arealet gir rikelig med plass for flere sittegrupper, beplantning og utendørsaktiviteter. Terrassen har et vedlikeholdsbehov, og rekkverket tilfredsstillende.



ikke dagens krav til høyde, så utbedring må påregnes. Terrassen har fått TG3.

Soverom:

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Begge rom har nyslipt eikeparkett på gulvet.

Bad/vaskerom:

Badet er fra byggeåret og har flislagt gulv med elektriske varmekabler og flislagte vegger. Rommet er utstyrt med servantinnredning, vegghengt toalett, dusjkabinett og har opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er balansert. Badet er funksjonelt, men har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og en oppgradering må påregnes.

Lagring:

Leiligheten disponerer en innvendig bod som også fungerer som teknisk rom. I tillegg medfølger en utvendig, uisolert bod på ca. 7 m² i et felles bygg. Denne boden har innlagt strøm.

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:

Gulv: Skiferflis i vindfang og laminat i utestue. For øvrig eikeparkett som ble slipt og lakkert i 2024.
Vegger: Malte mdf-plater.
Himling: Malte plater og folierte plater.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger: Plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: OSO på 116 liter fra 2006.
- Elektrisk anlegg: Anlegget har automatsikringer og skjult installasjon. Deler av anlegget ble oppgradert i 2024 med nye kontakter, dimmere og trafo.

Helse, miljø og sikkerhet:

Flomutsatt område:

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Lavt rekkverk:

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Innbo og løsøre

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

Beliggenhet

Topp- og endeleilighet med flott beliggenhet midt i Otta sentrum. Omkringliggende eiendommer er leiligheter på samme plan, på gateplan under er det forskjellige typer næring. Fra eiendommen er det gangavstand til alle sentrumsfunksjoner som butikker, helsehus, rådhus, togstasjon, idrettshall, skole og barnehage. Det er adkomst via heis, og du har det du trenger av butikker på gateplan. Det er god solgang og utsikt fra leiligheten. Eiendommen er et flott utgangspunkt for deg som ønsker en praktisk hverdag med gangavstand til alt av sentrumsfunksjoner. Det er også kort vei til Rondane nasjonalpark med mulighet for flotte naturopplevelser.

Bebyggelse

Boligbygg med flere boenheter (takeiligheter).

Omkringliggende eiendommer er leiligheter på dette plan, på gateplan under er det forskjellige typer næring

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningskilt fra Eiendomsmepler1 under annonserte visninger.

Byggemåte

Seksjonert leilighet i Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005
2-lag isolerglass med ventil i karm. Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt av isolerglass. 2 skyveverandadør i malt tre med 2-lag isolerglass fra stue/kjøkken ut til utestue og fra fra utestue ut til terrasse. Stor terrasse på ca. 120 m² vendt mot nord-vest med fin solgang og utsikt. Gulv av impregnert trevirke som er behandlet, rekkverk i tre og murkonstruksjon med beslag av metall samt noe toppmontert skifer. 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. Ønskes dette vurdert anbefales det at sameiet bestiller en egen Tilstandsrapport for dette. Enkel beskrivelse utvendig overflater: Taktekking-Tekket med papp fra byggeår. Taktekking over denne leiligheten er inspisert og virker i normal stand.

Nedløp og beslag- Takrenner i metall.

Veggkonstruksjon- Bindingsverk med liggende beiset panelkledning.

Takkonstruksjon/Loft- Saltak med sperrer i tre. Loft over denne leiligheten er inspisert og virker i normal stand.

Eget bodrom i fellesarealer på ca. 7 m² med innlagt strøm, malt tredør, rom er uisolert.

Annet- Felles adkomst via trapp og heis. Bygget har callinganlegg med elektrisk døråpner til felles ytterdør. Felles avfallsrom på bakkeplan.

Utvendig bod i felles bygg - Byggeår: 2005

Bygget er ikke tilstandsvurdert. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør

beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

Tilstandsgrad gis ut fra følgende kriterier:

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

På denne eiendommen har følgende fått:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverk er for lavt og det er fare for fallskader.

Dette gjelder også på andre felles arealer. Noe slitasje på enkelte gulvbord, registrert råte på 1 bord.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverket må forhøyes til forskriftsmessig høyde for å redusere risikoen for fallskader. Slitte og råteskadde gulvbord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskader eller ytterligere skade på konstruksjonen. Det er opplyst fra eier at terrassen er fellesområde men at denne leiligheten har eksklusiv bruksrett her. Når det gjelder ansvar vedlikehold og godkjent sikring av rekkverk må dette varsles og avklares nærmere med sameiet. Eier er ikke sikker hvem som har ansvaret for terrassen med eksklusiv bruksrett.

Utbedring/sikring må påregnes alle steder det er avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig - Overflater - Utestue:

Vurdering av avvik:

Det er registrert knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes utbedring av gulvet for å redusere eller fjerne knirk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk forverres over tid og redusere bruksopplevelsen i rommet.

Innvendig - Overflater - Innvendig Bod/Teknisk:

Vurdering av avvik:

Rom med vanninnstallasjon mangler fuktsikring.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fuktsikring i rom med vanninstallasjon for å redusere risikoen for fuktskader på bygningsdeler og inventar. Manglende fuktsikring kan føre til kostbare skader ved lekkasje.

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.

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. Det bør vurderes om høydeforskjellene har praktiske konsekvenser for bruk av rommene. Konsekvensen av skjevheter kan være redusert komfort og utfordringer med møblering, men gulvet fungerer med dagens tilstand. Målt høydeforskjell i stue/kjøkken på 10-20 mm og i soverom på 14-17 mm.

Innvendig - Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ikke fremvist dokumentasjon på ovn her om den kan stå så nærme vegg uten brannmur. Avstanden mellom uisolert røkrør og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak:

Større avstand til brennbart materiale må lages. Avstanden mellom uisolert røkrør og brennbart materiale må økes for å oppfylle gjeldende krav og redusere brannrisiko. Anbefaler nærmere kontroll av feier for å se på om det kreves sikring av vegg her. 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. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for brann og redusert personsikkerhet.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. 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. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Undertegnede takstmann er ikke fagmann på vvs så kun visuell kontroll er foretatt. Gjennomsnittlig levetid for en varmtvannsbereder i



Norge er ca. 25 år. Men allerede etter 15 år bør man sterkt vurdere å skifte den ut. I de fleste tilfeller vil man dermed unngå fare for lekkasje. 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.

Våtrom - 1.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på flisvegger/fuktsikring. Ukjent fuktsikring bak flisvegger.

Konsekvens/tiltak:

Fungerer med dagens bruk men tidspunkt for oppgradering/renovering av bad nærmer seg men det er vanskelig å si noe om når, her vil også bruken være avgjørende.

Konsekvensen av ukjent eller mangelfull fuktsikring er økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner over tid.

Våtrom - 1.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Ukjent fuktsikring under flis.

Konsekvens/tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Innhent dokumentasjon om mulig. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og avvikende fallforhold er økt risiko for at vann ikke ledes til sluk, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Våtrom - 1.Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ikke kontrollert pga dusjkabinett. Eier opplyser at kabinett er mobilt og sluk er jevnlig rengjort.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en

membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er

avgjørende for å forhindre lekkasjer. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt vurderes nærmere undersøkelser av sluk og membranløsning når dette er tilgjengelig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, samt manglende dokumentasjon er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Eier opplyser at kabinett er mobilt og sluk er jevnlig rengjort.

Våtrom - 1.Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Manglende drenering fra innebygget systerne utgjør fare for skjulte skader.

Det anbefales nærmere undersøkelser av fagmann og at nødvendige tiltak iverksettes for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Kjøkken - 1.Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

Det mangler endemuffer på rør i rør i kjøkkenbenk, risiko/fare for fuktskade.

Konsekvens/tiltak:

Anbefaler at avvik lukkes.

Det bør ettermonteres endemuffer på rør-i-rør-systemet i kjøkkenbenken for å redusere risikoen for fuktskader som følge av lekkasje.

Manglende endemuffer kan føre til at eventuelle lekkasjer ikke blir oppdaget i tide, noe som kan medføre skader på innredning og omkringliggende konstruksjoner.

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. Ønskes dette vurdert anbefales det at sameiet bestiller en egen Tilstandsrapport for dette. Enkel beskrivelse utvendig overflater: Takteking- Tekket med papp fra byggeår. Takteking over denne leiligheten er inspisert og virker i normal stand. Nedløp og beslag- Takrenner i metall. Veggkonstruksjon-Bindingsverk med liggende beiset panelkledning. Takkonstruksjon/Loft- Saltak med sperrer i tre. Loft over denne leiligheten er inspisert og virker i normal stand. Eget bodrom i fellesarealer på ca. 7 m2 med innlagt strøm, malt tredør, rom er uisolert. Annet- Felles adkomst via trapp og heis. Bygget har callinganlegg med elektrisk døråpner til felles ytterdør. Felles avfallsrom på bakkeplan.

Tomteforhold - Andre tomteforhold:
Felles tomt i sameiet, denne er for det meste utbygd med kjøpesenter over 2 plan og leiligheter i tredje plan.
Utvendige tomteforhold mm. er ikke vurdert da dette er borettslagets ansvar med tanke på drift og vedlikehold.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2019 - Ombygging: Utstue, bygget av forrige eier. Modernisert/påkostet år: 2019

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser at det er utstedt ferdigattest på tilbygg til Otta-tunet kjøpesenter med ni leiligheter datert 04.12.2008.

Kommunen opplyser at det er utstedt ferdigattest på vinterhage datert 05.05.2026.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det ene soverommet tatt med som en del av stuen for å få større stue. Dette er ikke søknadspiktig tiltak.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
04.12.2008.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Vaskemaskin og tørketrommel blir fjernet før overtagelse.

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

Oppvarming

Boligen er varmet opp med strøm og ved.

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

D

Info Energiklasse

Boligen/Fritidsboligen er energimerket og den har oppnådd energiklasse D.

Adgang til utleie

Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen i dag. Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning. Det opplyses om at fremleie av seksjonen skal godkjennes av styret.

Radonmåling

Leiligheten ligger i tredje etasje. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier.

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

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Det er vannmåler i leiligheten.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i område som er omfattet av Reguleringsplan for Otta sentrum øst (23.09.2019). Reguleringsformål er bolig/forretning/kontor, fortau og Gul sone iht. T-1442. Bolig/forretning/kontor: 3009,32 kvm. Fortau: 42,47 kvm. Gul sone iht. T-1442: 160,17 kvm. Sentrumsformål - Nåværende.



Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Det er en pågående sak vedrørende detaljplanlegging av flomsikring av Otta sentrum. Med bakgrunn i informasjon er det foreløpig vedtatt et midlertidig bygge- og deleforbud fra den 23.09.2025 og frem til 01.06.2026. Det åpnes for at folk kan utføre vanlig vedlikehold på sine eiendommer uten å endre fotavtrykket. Utbedring/tiltak gjennomført i perioden vil ikke bli erstattet av kommunen hvis det senere viser seg at området blir berørt av sikringstiltaket, blir sanert eller skadet av flom. Kommunen oppfordrer alle nye prosjekt til å gå i dialog med Sel kommune. For mer informasjon vedrørende dette anbefales det å ta kontakt med Sel kommune.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 724 680 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 2 898 720 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, barne- ungdoms - og videregående skole i Otta sentrum.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Det er gangavstand til Otta skystasjon hvor der er buss- og togforbindelser.

Bygningsforsikring

Fremtind

Sameie

Toppen Beboerforening;

Om sameiet

Foreningens formål er å ivareta beboernes interesser i forhold til fellesarealer, og vedlikehold av disse.

Organisasjonsnummer

917315604

Eierbrøk

175/8617

Forretningsfører

Toppen Beboerforening;

Styregodkjennelse

Ervervsbegrensning – Eierseksjonslovens §23
Ingen kan kjøpe eller erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Forbudet gjelder også ved indirekte kjøp og erverv, eksempelvis gjennom bruk av «stråmenn», nærstående eller selskaper. Ved avklaring om det foreligger indirekte eierskap, legges bestemmelsene i aksjelovens §§ 1-5, og 1-3 til grunn.

Kjøper må i skjøtet signere på at erverv ikke er i strid med regelverket. Kartverket kan nekte tinglysingen dersom de finner at ervervet, på tross av egenerklæring som sier det motsatte, er i strid med regelverket. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Har du, dine nærstående eller dine selskaper allerede eierskap til seksjon(er) i sameiet, er det derfor viktig at du sjekker om nytt kjøp kommer inn under ovennevnte forbud før du gir bindende bud på eiendommen.

Vedtakter/husordensregler

Megler har kopi av selskapets husordensregler og vedtekter. Ta kontakt med megler for å få tilsendt disse.

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

Husdyr er tillatt med mindre det vil medføre urimelig og unødig ulempe for de øvrige eierne av boligseksjonene, for eksempel i form av allergi og støy.

Beboernes forpliktelser

Eier plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse foreligger hos megler.

Andre utgifter

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



Stuen er utvidet ved at et opprinnelig soverom er innlemmet, noe som gir et stort og luftig oppholdsrom.

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.

Eier

Villy Tangen Aase Karin Tangen

Heftelser

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

3437/220/16/1:

13.11.1926 - Dokumentnr: 901996 - Erklæring/avtale Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3437 Gnr:220 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere Meglers kommentar: Dokumentet var ikke mulig å innhente fra kartverket eller digitalarkivet.

03.05.1957 - Dokumentnr: 1014 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3437 Gnr:220 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere Meglers kommentar: Avtale om at det kan oppføres bygg på begge sider av grenselinjen mellom gnr. 220 bnr. 22 og gnr. 220, bnr. 16.



02.07.1957 - Dokumentnr: 1610 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3437 Gnr:220 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere
Meglernes kommentar: Avtale om at det kan oppføres bygg på begge sider av grenselinjen mellom gnr. 220 bnr. 62 og gnr. 220, bnr. 16.

02.07.1957 - Dokumentnr: 1610 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3437 Gnr:220 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere
Meglernes kommentar: Avtale om at det kan oppføres bygg på begge sider av grenselinjen mellom gnr. 220 bnr. 62 og gnr. 220, bnr. 16.

20.03.2026 - Dokumentnr: 320865 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Lillehammer Og Gudbrandsdal AS
Org.nr: 981 067 703
Elektronisk innsendt

27.06.2006 - Dokumentnr: 303416 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 175/8617

01.01.2020 - Dokumentnr: 1398029 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0517 Gnr:220 Bnr:16 Snr:1

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 Høglie Sørbråten MNTF Takstmann

geir@takseringskontoret.no

900 13 519

Type takst

Tilstandsrapport. Rapporten er datert 26.03.2026

Markedsverdi

Kr 3 900 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger bemerker følgende i sin egenerklæring:

Pkt. 3

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

Svar: Ja

Pkt. 20

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Påbygd vinterhage

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja

Vinterhagen ble påbygd av forrige eier i 2019.

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2.300/2.600/2.900,- i honorar for hver

forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1.000,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

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

Lovanvendelse

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 eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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 eiendomsmeidlerens klientkonto før overtakelse.

Personopplysningsloven

Eiendomsmeidler¹ er behandlingsansvarlig og behandler personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle den tjenesten du ønsker knyttet til et eiendomsmeidleroppdrag, når du er interessent,



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

Finansiering

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.

Meglere 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 1,4% i provisjonsats. (Minimumsprovisjon kr 53 200,-)

Andre vederlag

Markedsavtale grunnpakke kr 26 500,-

Oppgjørshonorar kr 8 500,-

Tilretteleggingsgebyr kr 18 500,-

Utlegg

Grunnbok/tinglyste bestemmelser pr. stk. kr 995,-

Info fra kommune kr 4 169,-

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 arbeid.

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, selvdeklareringskjema og juridisk kundeerklæring.

- Dun & Bradstreet Norway AS, som leverer kundeerklæring og screening, samt overåkingstjenester.

- EFKT Norge AS og Pholio AS, som leverer fotografitjenester.

- Friistill AS og Maximera Boligstyling AS, som leverer styling-tjenester.

- Sparebank 1 Gudbrandsdal og Sparebank 1 Lom og Skjåk, som leverer forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

- Altibox AS, som leverer tilbud på Internett og TV.

- Verisure AS, som leverer tilbud på alarm.

- Eidefoss og Gudbrandsdal Energi, som leverer tilbud på strøm.

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

Verdivurdering

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

Oppdragsansvarlig

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

05.05.2026



Spisestuen er praktisk plassert ved kjøkkenet.





Kjøkkenøya fungerer som et funksjonelt og sosialt skille mot stuen, med praktisk oppbevaring og vitrineskap.



Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass. Oppvaskmaskinen er ny fra 2024.



Innredningen er utstyrt med platetopp, stekeovn og ventilator med avtrekk ut.



Den 23 m² store utestuen er delvis isolert og har innfelte downlights, et perfekt tilleggsrom som forlenger utesesongen.

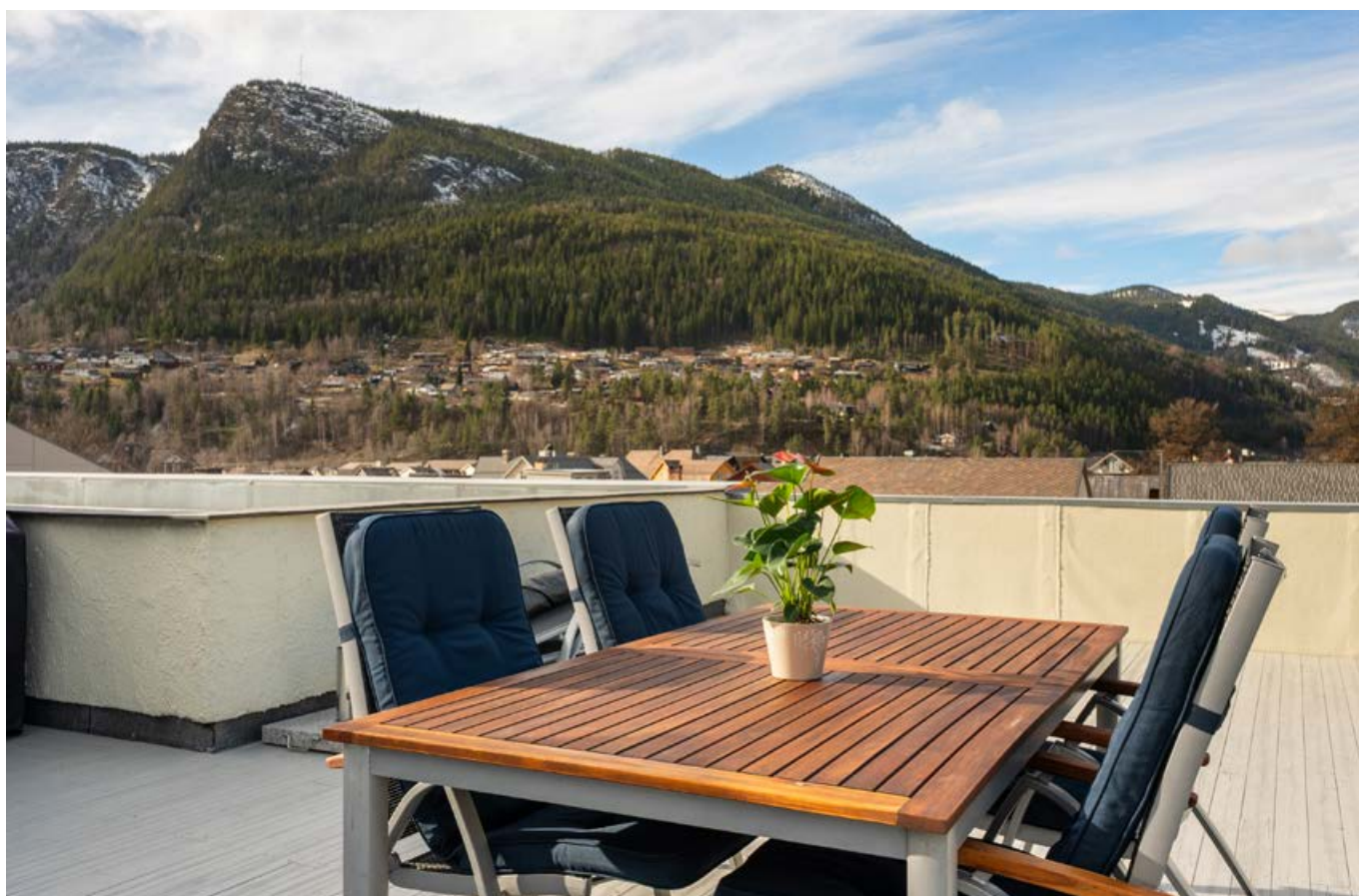


Fra utestuen er det adkomst til takterrassen via skyvedører.





Den store takterrassen gir rikelig med plass for utemøbler. Perfekt for sosialt samvær.



Her kan du nyte et måltid med nydelig utsikt.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, samt egen utgang til terrassen.





Leilighetens andre soverom.



På dette rommet er det tilgang til innvendig bod/teknisk rom.



Badet er fra byggeåret og har flislagt gulv med elektriske varmekabler og flislagte vegger.



Rommet er utstyrt med servanttinnredning, veggheengt toalett og dusjkabinett.



Det er opplegg for vaskemaskin.

Nabolagsprofil

OLAV BISMOS GATE 12A

Nabolaget Otta Sentrum/Otta Vest - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



OFFENTLIG TRANSPORT

Otta Circle K Linje VY146	2 min	0.2 km
Otta stasjon Linje F6, RE10	7 min	0.5 km

SKOLER

Otta skole (1-7 kl.) 310 elever, 23 klasser	7 min	0.6 km
Otta ungdomsskole (8-10 kl.) 150 elever, 12 klasser	7 min	0.6 km
Nord-Gudbrandsdal vgs. avd. Otta	11 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K E6 Otta	1 min
Recharge Otta Sentrum	3 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100



KVALITET PÅ SKOLENE

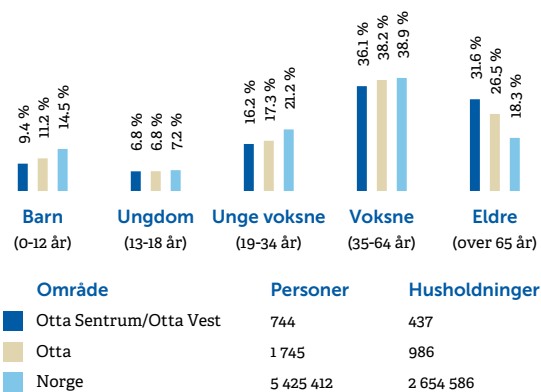
Veldig bra 77/100



NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER



Ottbragden barnehage (1-5 år) 45 barn	10 min	0.8 km
Smurfen barnehage Otta (1-5 år) 38 barn	14 min	1.3 km
Thoskogen naturbarnehage (1-5 år) 15 barn	3 min	2.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Otta PostNord	3 min	0.3 km
Rema 1000 Otta	3 min	



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER







-  1. Egen bil
-  2. Gående

 GATEPARKERING
Lett 87/100

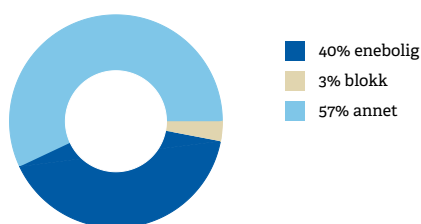
 TRAFIKK
Lite trafikk 85/100

 TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 84/100

SPORT

-  **Otta skole** **4 min** 
Ballspill 0.3 km
-  **Otta idrettspark** **7 min** 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.5 km
-  **Aktiv Otta** **5 min** 

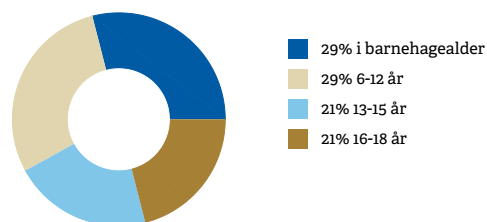
BOLIGMASSE



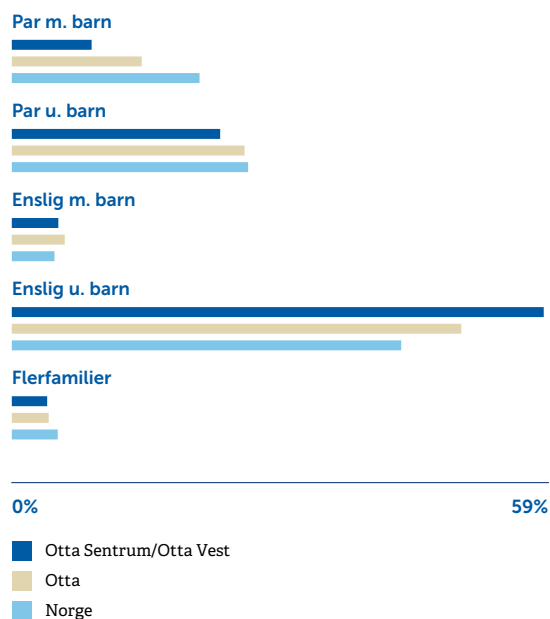
VARER/TJENESTER

-  **AMFI Otta** **3 min** 
-  **Apotek 1 Otta** **3 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

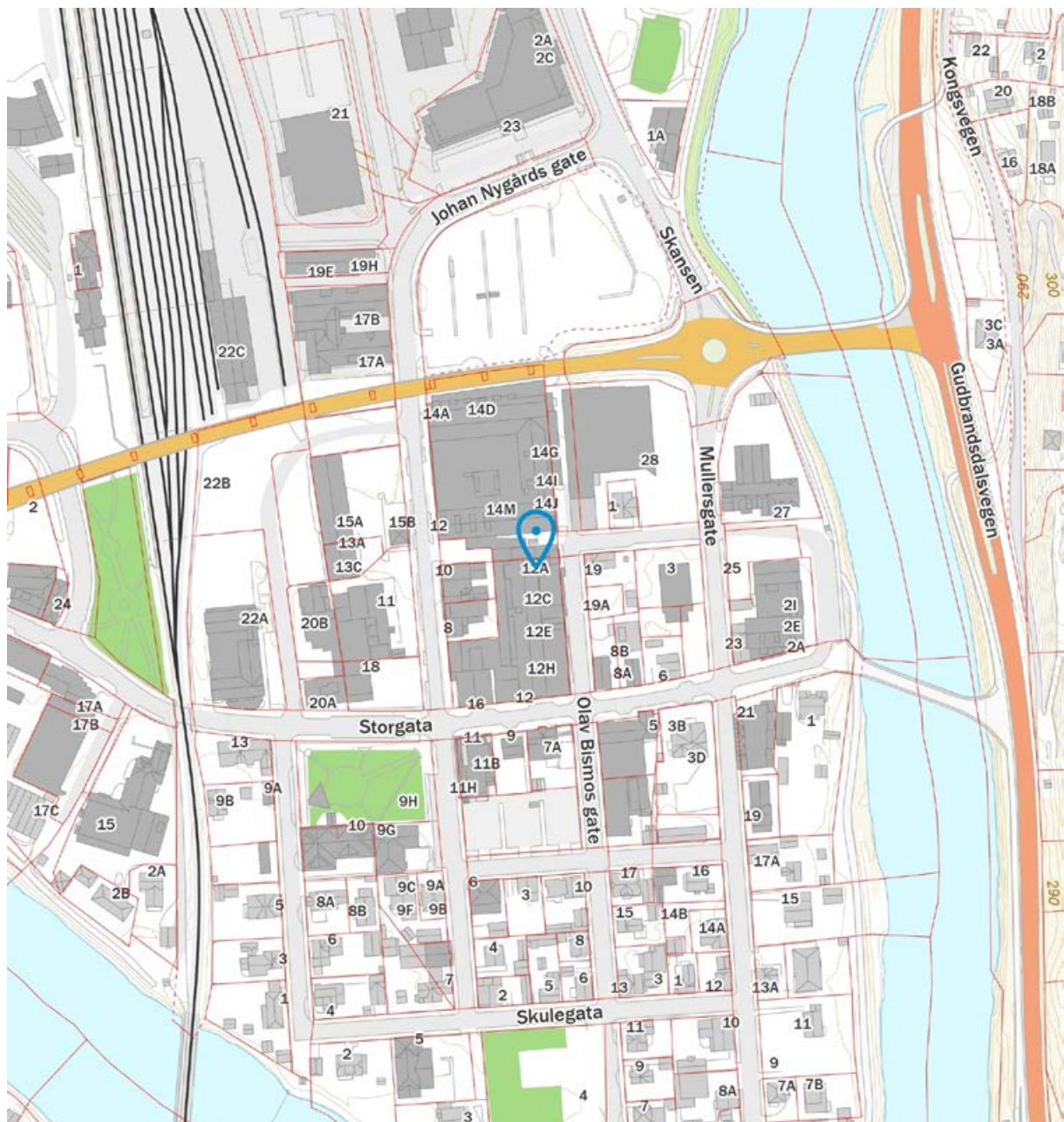


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%







Selgers egenerklæring

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

Selgere

Aase Karin Tangen

Villy Tangen

Boligen

Olav Bismos Gate 12A

2670 Otta

3437-220/16/0/1

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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, varmpumpe 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?

♦ **Ja**

Påbygd vinterhage

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Vinterhagen ble påbygd av forrige eier i 2019

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**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

🏠 Seksjonert leilighet i Boligbygg med flere boenheter

📍 Olav Bismos gate 12A , 2670 OTTA

📖 SEL kommune

gnr. 220, bnr. 16, snr. 1

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 13425-1733

Eiendomsverdi ref nr: BQ2037

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

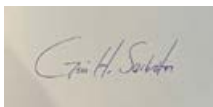
Takseringskontoret Otta AS eies og drives av Geir Høglie Sørbråten som har over 25 års erfaring fra byggebransjen, blant annet som murer, muremester og takstmann.

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 Høglie Sørbråten

Uavhengig Takstingeniør

geir@takseringskontoret.no

900 13 519



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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.
- Tilleggs-bygg er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene her er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.
- Takstmann anbefaler at hele rapport leses grundig, besiktige eiendommen ved visning og gjerne ta med byggfagkyndig på befaring før et evt. eierskifte finner sted.

Seksjonert leilighet i Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

2-lag isolerglass med ventil i karm.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt av isolerglass.
2 skyveverandadør i malt tre med 2-lag isolerglass fra stue/kjøkken ut til utestue og fra fra utestue ut til terrasse.

Stor terrasse på ca. 120 m2 vendt mot nord-vest med fin solgang og utsikt.

Gulv av impregneret trevirke som er behandlet, rekkverk i tre og murkonstruksjon med beslag av metall samt noe toppmontert skifer.

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.

Ønskes dette vurdert anbefales det at sameiet bestiller en egen Tilstandsrapport for dette.

Enkel beskrivelse utvendig overflater:

Taktekking- Tekket med papp fra byggeår. Taktekking over denne leiligheten er innsisert og virker i normal stand.

Nedløp og beslag- Takrenner i metall.

Veggkonstruksjon- Bindingsverk med liggende beiset panelkledning.

Takkonstruksjon/Loft- Saltak med sperrer i tre. Loft over denne leiligheten er innsisert og virker i normal stand.

Eget bodrom i fellesarealer på ca. 7 m2 med innlagt strøm, malt tredør, rom er uisolert.

Annet- Felles adkomst via trapp og heis. Bygget har callinganlegg med elektrisk døråpner til felles ytterdør. Felles avfallsrom på bakkeplan.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

LEILIGHET:

Gulv: Skiferflis i vindfang, ellers er det eikeparkett (eier opplyser at denne nylig er slipt og lakkert opp igjen).

Vegger: Malte mdf-plater.

Tak: Malte plater og folierte plater.

UTESTUE:

Det er opplyst fra eier at utestue er dels isolert.

Gulv- Laminat.

Vegger- Mdf-plater og skifer.

Tak- Mdf-panel med innfelt downlights.

Annet- Vindu dels med enkle glass som har åpning med skyveløsning og dels med fast karm og 2-lag isolerglass (ukjent alder).

TEKNISK/BOD:

Gulv- Belegg.

Vegger: Mdf-plater.

Tak: Malte plater.

Annet: Varmtvannsbereder. Opplegg sentralstøvsuger (selve støvsugeren er demontert av eier). Ventilasjonsanlegg.

Ukjent dekke mot kjøpesenteret som ligger i etasjen under, det kan være betong/lettbetong-elementer el.l. men dette er ikke sikkert da det ikke er fremlagt dokumentasjon på dette.

Formpresset lettdører som er malt (noen skyvdører).

UTVENDIG BOD:

Gulv- Ubehandlete plater.

Vegger- Uisolert.

Tak- Uisolert.

Annet- Innlagt strøm. Dør i malt tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er opplyst at bad er levert av totalentreprenør leilighetsbygg.

Veggene har fliser.

Taket har malte plater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm (dels flate partier).

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har servant med benk/skap, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Visuell kontroll, undertegnede takstmann er ikke vvs-fagmann

Boligen har balansert ventilasjon.

Ikke funksjonstestet, eier opplyser at ventilasjon skal være i normal stand.

Undertegnede takstmann er ikke fagmann så kun visuell kontroll er foretatt.

Nærmere tilstand må evt vurderes av fagmann.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra byggeår med laminat skrog, benk og fronter, nedfelt stålkum, opplegg oppvaskmaskin og komfyr, platetopp med ventilator over.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Ikke funksjonstestet, eier opplyser at ventilasjon skal være i normal

Beskrivelse av eiendommen

stand.

Varmtvannstank fra OSO på 116 liter.
Boligen har isolert stålpipeline og peisovn.

400 V TN el.anlegg med automatsikringer og skjult installasjon.
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](#)

Felles tomt i sameiet, denne er for det meste utbygd med kjøpesenter over 2 plan og leiligheter i tredje plan.

Utvendige tomteforhold mm. er ikke vurdert da dette er borettslagets ansvar med tanke på drift og vedlikehold.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	116 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	116 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Seksjonert leilighet i Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik:

- Det er kun 2 soverom, det tredje soverommet er tatt med som stue.
- Det er bygget en kjøkkenøy (skillevegg).
- Det er bygget utestue på deler av terrassen. Eier opplyser at denne er byggesøkt og godkjent, ingen dokumentasjon fremlagt, anbefaler dette fremlagt ved eierskifte.

Brann -og lydskille mellom boenheter er ikke kontrollert, ingen dokumentasjon er fremvist på dette, innhent dokumentasjon om mulig.

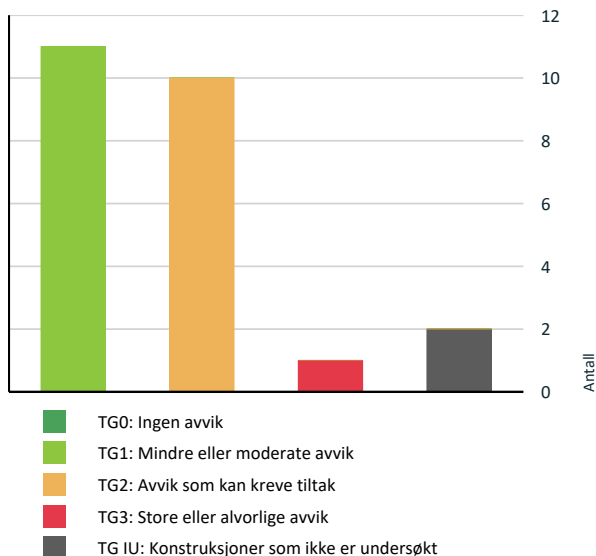
Utvendig bod i felles bygg

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke kontrollert lovligheter eller tilstandsvurdert.

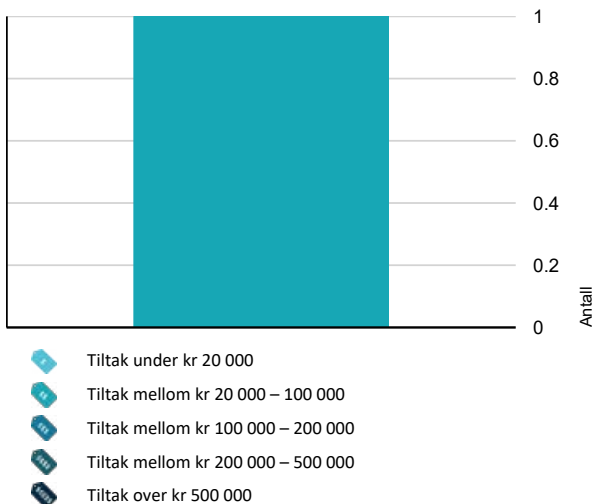
Sammendrag av boligens tilstand

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, fuktspøk 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.

Seksjonert leilighet i Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [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

Innvendig > Overflater - Utestue [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - Innvendig Bod/Teknisk [Gå til side](#)

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


Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand



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

 **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. [Gå til side](#)
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

SEKSJONERT LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019 Ombygging Utestue, bygget av forrige eier.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

2-lag isolerglass med ventil i karm.

Isolerglass har en normal garantitid på 5 til 10 år. På eldre isolerglass enn 10 år kan punkteringer og utettheter forekomme selv om det ikke er nevnt i denne rapport.

Vinduer har passert 20 år og nærmer seg TG2 basert på alder.

Normal aldringsslitasje, vinduer er dels funksjonsprøvd.



Vindu

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt av isolerglass.

2 skyveverandadør i malt tre med 2-lag isolerglass fra stue/kjøkken ut til utestue og fra utestue ut til terrasse.

Dørene har passert 20 år og nærmer seg TG2 basert på alder.

Dører fra byggeår med normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport



Ytterdør



Verandadør



Verandadør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Stor terrasse på ca. 120 m2 vendt mot nord-vest med fin solgang og utsikt.
Gulv av impregneret trevirke som er behandlet, rekkverk i tre og murkonstruksjon med beslag av metall samt noe toppmontert skifer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Rekkverk er for lavt og det er fare for fallskader. Dette gjelder også på andre felles arealer.
Noe slitasje på enkelte gulvbord, registrert råte på 1 bord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket må forhøyes til forskriftsmessig høyde for å redusere risikoen for fallskader.
Slitte og råteskadde gulvbord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskader eller ytterligere skade på konstruksjonen.

Det er opplyst fra eier at terrassen er fellesområde men at denne leiligheten har eksklusiv bruksrett her.
Når det gjelder ansvar vedlikehold og godkjent sikring av rekkverk må dette varsles og avklares nærmere med sameiet. Eier er ikke sikker hvem som har ansvaret for terrassen med eksklusiv bruksrett.
Utbedring/sikring må påregnes alle steder det er avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terrasse



Lavt rekkverk



Lavt rekkverk



Råteskadet gulvbord

TGIU 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.
Ønskes dette vurdert anbefales det at sameiet bestiller en egen Tilstandsrapport for dette.

Enkel beskrivelse utvendig overflater:

Taktekking- Tekket med papp fra byggeår. Taktekking over denne leiligheten er inispisert og virker i normal stand.

Nedløp og beslag- Takrenner i metall.

Veggkonstruksjon- Bindingsverk med liggende beiset panelkledning.

Takkonstruksjon/Loft- Saltak med sperrer i tre. Loft over denne leiligheten er inispisert og virker i normal stand.

Eget bodrom i fellesarealer på ca. 7 m2 med innlagt strøm, malt tredør, rom er uisolert.

Annet- Felles adkomst via trapp og heis. Bygget har callinganlegg med elektrisk døråpner til felles ytterdør. Felles avfallsrom på bakkeplan.

Tilstandsrapport



Hovedinngang



Tak



Felles avfallsrom på bakkeplan.



Kryploft

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

LEILIGHET:

Gulv: Skiferflis i vindfang, ellers er det eikeparkett (eier opplyser at denne nylig er slipt og lakket opp igjen).

Vegger: Malte mdf-plater.

Tak: Malte plater og folierte plater.

TG 2 Overflater - Utestue

Beskrivelse

UTESTUE:

Det er opplyst fra eier at uestue er dels isolert.

Gulv- Laminat.

Vegger- Mdf-plater og skifer.

Tak- Mdf-panel med innfelt downlights.

Annet- Vindu dels med enkle glass som har åpning med skyveløsning og dels med fast karm og 2-lag isolerglass (ukjent alder).

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av gulvet for å redusere eller fjerne knirk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk forverres over tid og redusere bruksopplevelsen i rommet.

Tilstandsrapport



Utestue



Utestue



Utestue

TG 2 Overflater - Innvendig Bod/Teknisk

Beskrivelse

TEKNISK/BOD:

Gulv: Belegg.

Vegger: Mdf-plater.

Tak: Malte plater.

Annet: Varmtvannsbereider. Opplegg sentralstøvsuger (selve støvsugeren er demontert av eier). Ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom med vanninstallasjon mangler fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fuktsikring i rom med vanninstallasjon for å redusere risikoen for fuktskader på bygningsdeler og inventar. Manglende fuktsikring kan føre til kostbare skader ved lekkasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Ukjent dekke mot kjøpesente som ligger i etasjen under, det kan være betong/lettbetong-elementer el.l. men dette er ikke sikkert da det ikke er fremlagt dokumentasjon på dette.

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.

Målt høydeforskjell i stue/kjøkken på 10-20 mm og i soverom på 14-17 mm.

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.

Det bør vurderes om høydeforskjellene har praktiske konsekvenser for bruk av rommene. Konsekvensen av skjevheter kan være redusert komfort og utfordringer med møblering, men gulvet fungerer med dagens tilstand.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipeline og peisovn.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Ikke fremvist dokumentasjon på ovn her om den kan stå så nærme vegg uten brannmur.
Avstanden mellom uisolert røkrør og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Avstanden mellom uisolert røkrør og brennbart materiale må økes for å oppfylle gjeldende krav og redusere brannrisiko.

Anbefaler nærmere kontroll av feier for å se på om det kreves sikring av vegg her.

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.
Manglende utbedring kan medføre økt risiko for brann og redusert personsikkerhet.



Liten avstand til vegg

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset lettdører som er malt (noen skyvdører).

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

UTVENDIG BOD:

Gulv- Ubehandlede plater.

Vegger- Uisolert.

Tak- Uisolert.

Annet- Innlagt strøm. Dør i malt tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er opplyst at bad er levert av totalentreprenør leilighetsbygg.

Tilstandsrapport



Bad/vaskerom



Bad/vaskerom

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på flisvegger/fuktsikring.
Ukjent fuktsikring bak flisvegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens bruk men tidspunkt for oppgradering/renovering av bad nærmer seg men det er vanskelig å si noe om når, her vil også bruken være avgjørende.

Konsekvensen av ukjent eller mangelfull fuktsikring er økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner over tid.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm (dels flate partier).
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Ukjent fuktsikring under flis.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og avvikende fallforhold er økt risiko for at vann ikke ledes til sluk, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ikke kontrollert pga dusjkabinett.

Eier opplyser at kabinett er mobilt og sluk er jevnelig rengjort.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt vurderes nærmere undersøkelser av sluk og membranløsning når dette er tilgjengelig.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, samt manglende dokumentasjon er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Eier opplyser at kabinett er mobilt og sluk er jevnelig rengjort.



Sluk under kabinett

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant med benk/skap, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Visuell kontroll, undertegnede takstmann er ikke vvs-fagmann

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Manglende drenering fra innebygget sisterne utgjør fare for skjulte skader. Det anbefales nærmere undersøkelser av fagmann og at nødvendige tiltak iverksettes for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Ikke funksjonstestet, eier opplyser at ventilasjon skal være i normal stand.

Undertegnede takstmann er ikke fagmann så kun visuell kontroll er foretatt.

Nærmere tilstand må evt vurderes av fagmann.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsanlegg

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktsøk

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra byggeår med laminat skrog, benk og fronter, nedfelt stålalum, opplegg oppvaskmaskin og komfyr, platetopp med ventilator over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler endemuffer på rør i rør i kjøkkenbenk, risiko/fare for fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler at avvik lukkes.

Det bør ettermonteres endemuffer på rør-i-rør-systemet i kjøkkenbenken for å redusere risikoen for fuktskader som følge av lekkasje. Manglende endemuffer kan føre til at eventuelle lekkasjer ikke blir oppdaget i tide, noe som kan medføre skader på innredning og omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken



Manglende endemuffer på vannrør

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i 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.



Samleskap rør i rør.

TG1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.
Visuell kontroll, undertegnede takstmann er ikke vvs-fagmann.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Ikke funksjonstestet, eier opplyser at ventilasjon skal være i normal stand.
Undertegnede takstmann er ikke fagmann så kun visuell kontroll er foretatt.
Nærmere tilstand må evt vurderes av fagmann.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank fra OSO på 116 liter.

Årstill: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- 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.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Undertegnede takstmann er ikke fagmann på vvs så kun visuell kontroll er foretatt.
Gjennomsnittlig levetid for en varmtvannsbereder i Norge er ca. 25 år. Men allerede etter 15 år bør man sterkt vurdere å skifte den ut. I de fleste tilfeller vil man dermed unngå fare for lekkasje.

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.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

400 V TN el.anlegg med automatsikringer og skjult installasjon.
Anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå av undertegnede da dette krever egen kompetanse.
Det henvises til aut. el.installatør dersom det ønskes ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

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.

2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Krav om samsvarserklæring og relevant dokumentasjon ble innført fra 01.01.1999, og er regulert gjennom Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. I følge forskriftens paragraf 12 skal enhver som er ansvarlig for prosjektering, utførelse eller endring av anlegg, utstede erklæring om samsvar med sikkerhetskravene.

Viser til egen dokumentasjon på el.anlegget.

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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?

Nei

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.

Tilstandsrapport



Sikringskap

TOMTEFORHOLD

TG IU Andre tomteforhold

Beskrivelse

Felles tomt i sameiet, denne er for det meste utbygd med kjøpesenter over 2 plan og leiligheter i tredje plan.

Utvendige tomteforhold mm. er ikke vurdert da dette er borettslagets ansvar med tanke på drift og vedlikehold.

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 bygningsakkyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Anbefaler å sette rekkverk og trapper i forskriftsmessig stand, fare for fallskader spesielt for barn.

Det er boligeiers ansvar og holde dette i godkjent og forskriftsmessig stand.



Avvik rekkverk på terrassen.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

116 m²/93 m²

Seksjonert leilighet i Boligbygg med flere boenheter :
Vindfang, Gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom,
Stue/kjøkken, Bod, Utestue

Andre bygg: Utvendig bod i felles bygg

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

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.

Endeleilighet med god standard fint beliggende på taket på kjøpesenteret i Otta sentrum.
Fin solgang og utsikt fra leiligheten.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (opplyst av eier)	Kr.	31 600
Eiendomsskatt (opplyst av eier)	Kr.	7 940
Forsikring - Fellesutgifter	Kr.	16 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 500

Teknisk verdi bygninger

Seksjonert leilighet i Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Seksjonert leilighet i Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 150 000

Utvendig bod i felles bygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Utvendig bod i felles bygg	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 180 000

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.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 900 000
--	------------	------------------

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

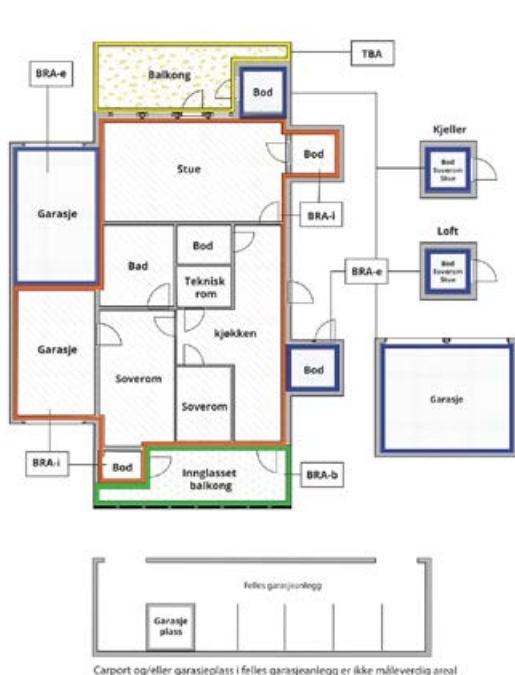
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Seksjonert leilighet i Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	93		23	116	119
SUM	93		23		119
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, utestue, bod / teknisk		

Kommentar

Det er opplyst at det er eksklusiv bruksrett på endeterrasse for denne leiligheten men at denne ligger under fellesarealer og eies av sameiet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvik:

- Det er kun 2 soverom, det tredje soverommet er tatt med som stue.
- Det er bygget en kjøkkenøy (skillevegg).
- Det er bygget utestue på deler av terrassen. Eier opplyser at denne er byggesøkt og godkjent, ingen dokumentasjon fremlagt, anbefaler dette fremlagt ved eierskifte.

Brann -og lydskille mellom boenheter er ikke kontrollert, ingen dokumenatsjon er fremvist på dette, innhent dokumentasjon om mulig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Utvendig bod i felles bygg

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Utvendig bod på 7 m2 - Felles arealer skal ikke være med i BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke kontrollert lovligheter eller tilstandsvurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Geir Høglien Sørbråten	Takstingeniør
	Villy Tangen	Kunde
	Åse Karin Tangen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3437 SEL	220	16		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Olav Bismos gate 12A

Hjemmelshaver

Tangen Aase Karin, Tangen Villy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Takleilighet fint beliggende på Ottatunet i Otta sentrum i Sel kommune. Omkringliggende eiendommer er leiligheter på dette plan, i gateliv under og ikring gatene er det forskjellige typer næring.

Gangavstand til alle sentrumsfunksjoner som butikker, helsehus, rådhus, togstasjon, idrettshall, skole og barnehage.

Fin solgang og utsikt fra leiligheten og dennes terrasse som ligger i 3 etasje.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Det er både heis og trapp fra gateliv og opp til 3 etasje. Det er også mulighet for å ta heis direkte inn til kjøpesenetert.

Parkering etter gaten, ingen fast plass følger leiligheten men det er satt av et område etter veggen for privat parkering som gjelder bl.a. for denne leiligheten.

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.

Om tomten

Felles tomt i sameiet, denne er for det meste utbygd med kjøpesenter over 2 plan og leiligheter i tredje plan.

Tinglyste/andre forhold

Se vedlagt utskrift fra Grunnboken av 09.04.2026, servitutter og heftelser på eiendommen er ikke kontrollert.

Forsikring

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

Kommentar

Felles forsikring i sameiet.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod i felles bygg



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026	Fremvist	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.12.2008	Fremvist	Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	09.04.2026	Innhentet	Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelkart og -rapport	28.09.2019	Fremvist	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner		Finnes i kommunens hjemmesider	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.03.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Skjøte		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	10.06.2005	Fremvist (ikke byggestemplet)	Gjennomgått	1	Nei
Årsregnskap		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent 17.04.2026.
2	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 funksjonspøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

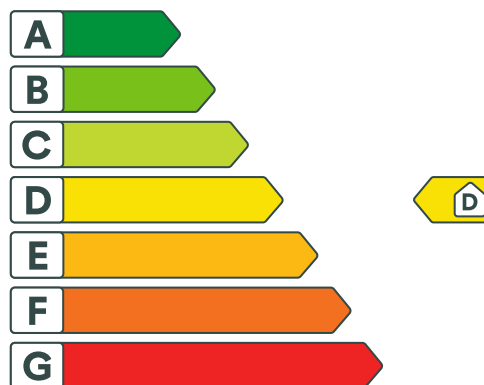
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Olav Bismos gate 12A, 2670 OTTA	
Dato for energimerking 20.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-283876
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 156300950
Gårdsnummer 220	Bruksnummer 16
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0301



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2005	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 94,7 m²	Oppvarmet bruksareal 94,7 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
150,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
182,31 kWh/m²

Totalt levert pr. år
18 336 kWh



Olav Bismos gate 12A, 2670 OTTA



Detaljer

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



Olav Bismos gate 12A, 2670 OTTA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>





Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

Tilbehør og løsøre

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

Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **Tv, radio og musikkanlegg.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/ tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 14. **Postkasse** medfølger.
 15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 16. **Fastmontert vegglander/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 19. **Brannstige, branntau, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle bodere, uthus, garasjeportåpner el. Låses bodere, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng** til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.
- Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom



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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 1312260035 / Inga Hansen Horgen, tlf.415 53 875
Olav Bismos gate 12A, 2670 OTTA
gnr. 220, bnr. 16 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 eiendomsmeidler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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



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

