Skåråvegen 1, 2436 VÅLER I SOLØR



PROPR.NO

Selger
Else Frederike Zwart
98999801

Prisantydning
2 690 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3419 Gnr. 69 Bnr. 126

Sjarmerende småbruk i Våler i Solør – usjenert m/ oppgradert bolig, låve, anneks, dobbeltgarasje og flotte solforhold

PRISANTYDNING
kr 2 690 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 19 200 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
171kvm

BRUTTOAREAL (BTA)
424kvm

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
185kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
392kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
42kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
2 055kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1920



Velkommen til Skåråvegen 1. Her kan du oppfylle småbruksdrømmen. Eiendommen byr på en stor, usjenert bolig med bruksareal på 394 kvm. Stor låve, et anneks, dobbelt garasje og litt over 2 mål tomt. Samtidig som du har alt av fasiliteter i nærheten.







Boligen byr på en usedvanlig stor, lys stue.





Store vinduer i stuen rammer inn vakker utsikt over jorder og skog.



Ny og stor peis ble installert i 2024. Denne varmer lett opp hele første etasjen. Perfekt sted for kos og avslappende vinterkvelder.







Kjøkken fra 1998, men betydelig oppgradert i 2025.









Bad fra 1998, men met betydelige oppgraderinger fra 2026.





Boligen byr på en stor gang med masse plass til lagring, skitne støvler, barn og dyr, og klær til all slags vær.





Gang i 2dre etasje som leder til soverom og kontor.



Soverom to i 2dre etasjen blir brukt som kontor.





Utsikt over jorder og låver fra soverom to i 2dre etasje.



Soverommet i 1ste etasje blir pdd brukt som treningsrom. Det er et stort og lyst rom med mye potensiale. Inspirasjonbilde på neste side.



AI generert inspirasjonsbilde for soverommet i 1ste etasje.



Hagen ovenifra.



Nydelig, usjenert uteplass med terrasse. Omringet av rhodondenderon busker, peon roser, cherry blossom tre, løvtrær, villblomster, bringerbær, rips og en stor hage.







Soverom 3



Soverom 4 blir brukt som kontor. Dette rommet leder også til en stor balkong som har utsikt så langt øyet ser, og hvor du kan oppleve de vakreste solnedganger.



Sommerstue som pdd blir brukt som gjesterom, kunst studio og oppbevaring.



Frodig utsikt ut til hagen. Sommerstuen har også en egen dør ut til terrassen. Rommet kan fint brukes fra Februar/Mars til Oktober/November.



AI generelt inspirasjonsbilde for sommerstuen.



Annekset blir pdd brukt til oppbevaring, men har mye plass og potensiale til hobbybruk og kreative planer.
Inspirasjonsbilde på neste side.



AI inspirasjonsbilde for annekset.



Om sommeren byr hagen på de vakreste rhodondenderon busker og peon roser.









Låven er delvis støpt og byr på masse plass til oppbevaring, dyrehold og hobbier.



Stor dobbeltgarasje under stuen.

Om boligen

Kopier og lim inn denne lenken i nettleseren din for å se video av eiendommen: https://youtu.be/w_salw8vFbM

Velkommen til Skåråvegen 1, et sjarmerende småbruk hvor du kan puste, skape og leve litt friere.

Her får du en sjelden mulighet til å skape ditt eget fristed på landet. Dette er en usjenert eiendom med litt over 2 mål tomt, omgitt av natur, stillhet og vidstrakt utsikt over åpne jorder så langt øyet kan se.

Her kan dagen starte med fuglesang, morgenkaffe i solen (som skinner fra morgen til kveld) og en roligere hverdag tett på naturen. Et sted hvor årstidene får sin egen plass, og hvor du får rom til både hobbyer, kreativitet, familie og småbruksdrømmer.

Boligen har opprinnelse fra 1920, med nyere påbygg fra 1998, og kombinerer sjarmerende landlig uttrykk med moderne komfort. Huset byr på fire soverom, en stor og innbydende stue med ny peis, romslig vinterhage og en koselig sommerstue som gir ekstra oppholdsrom store deler av året.

De siste årene er eiendommen betydelig oppgradert med blant annet oppgradert kjøkken (2025), oppgradert bad (2026), ny stor peis og oppgradert stue (2023). Vegger og gulv er oppgradert fra 2022, to moderne varmepumper (23/24) gir god komfort året rundt, og boligen har både fibernett (2023) og ny varmtvannsbereder (2021).

Ute venter en stor, skjermet hage med vakre beplantninger som skaper en helt egen atmosfære gjennom sesongen. De imponerende rhododendronbuskene og peonbedene gir hagen et særpreg som må oppleves.

Eiendommen gir også svært gode muligheter for deg som trenger plass. Med stor låve, isolert anneks og dobbeltgarasje får du rikelig med rom til hobbyvirksomhet, verksted, lagring, kreative prosjekter eller småskala dyrehold.

Her er det mulighet for å skape en hverdag med mer plass, mer ro og mer frihet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fredelig og usjenert til i Våler i Solør, samtidig som det er kort vei til nødvendige servicetilbud. Våler sentrum ligger ca. 10 minutter unna med bil, med dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige tilbud. Flisa sentrum ligger under 20 minutter unna, med et bredere utvalg av butikker, restauranter og tjenester.

For større bytilbud ligger Elverum ca. 30 minutter unna, med kjøpesentre, restauranter, kulturtilbud og et bredt servicetilbud. Kongsvinger og Hamar ligger begge rundt 1 time unna, mens Oslo nås på ca. 2 timer med bil.

Området byr på flotte naturopplevelser året rundt med skog, turstier og friluftsliv rett i nærheten. For den aktive finnes blant annet Vålerbanen, Starmoen fritidspark og Elverum Golfklubb innen kort kjøreavstand. På Starmoen finner du et aktivt miljø med motorsport, travbane, luftsport og golf, i tillegg til gode muligheter for friluftsliv.

Her får du det beste fra to verdener: et rolig og privat småbruksliv med naturen som nærmeste nabo, samtidig som byer og servicetilbud er innen rekkevidde.

Annet

Fleksibel overtakelse etter nærmere avtale. Vi kan tilby både rask overtakelse og lengre overtakelsestid dersom det er ønskelig.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
67 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

85 240 kr (Omkostninger totalt)

---

2 775 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig

Skåråvegen 1, 2436 VÅLER I SOLØR

VÅLER kommune

gnr. 69, bnr. 126

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 391 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20088-1423 **Referansenummer:** PX6452

Foretak: Byggtakst Øst Nygård **Takstingeniør:** Per Johnny Nygård

NITO

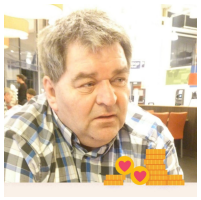
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Byggtakst Øst Nygård Org. nr. 95351079

Byggtakst Øst har 22 års medlemskap Norsk takst og takserer boliger, fritidseiendommer, næringseiendommer og landbruk, samt naturskader for privat, næring og landbruk.
Tilstandsrapport etter ny avhendingslov. Løsøretaksering. Skadetaksering.
Reklamasjonsrapporter. Skadetaksering . Skjønnstaksering.
Byggesøknader. Energiattester. Uavhengig kontroll KL. 1

Foruten fuktmåleinstrumenter og fuktsøkeinstrumenter har vi
varmesøkende kamera og inspeksjonskamera for hulrom.
Drone.

Per Johnny Nygård har vært takstmann siden 2002 og har erfaring i flere byggfag siden 1981



Rapportansvarlig

Per Johnny Nygård

Per Johnny Nygård
Uavhengig Takstingeniør
pejo@pejo.no
928 02 590

Mesterbrev

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Enebolig i en og halv etasje med garasje under ny del. Tilbygg fra 1998.4 soverom av god størrelse, kjøkken og bad fra 1998. Boligen har blitt vedlikeholdt over tid, men har fortsatt behov for modernisering.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og tak.
Takrenner og nedløp i metall.
Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Panel er slitt.
Musesperrer er ettermontert flere steder i konstruksjonene og panel. Dette tyder på at det har elller eller er fare for at det er skadedyr i konstruksjonene.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Stor påkostning i ca. 1998. Men noen eldre vinduer er ikke skiftet. TG:2
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong i 2. etasje i trekonstruksjon. Belegg på gulv.
Terrasse i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord på gulv.
Trolig fra 2021
Tretrapp utført i impregnert treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Mye byggdetaljavsluttende arbeider som listverk gjenstår
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskiller har forskjellig nivåer.
Boligen har mursteinspipe i eldre del TG:2. Elementpipe i tilbygg TG:1. Vedovn i stue fra 2024.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Gammel krypkjeller med jordgulv under kjøkken
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Badet bærer preg av å være utført av ufaglærte. Inndeling av fliser er ikke korrekt og klemring i sluk er skjult.
Badet har brukt opp sin forventede levealder og modernisering må påregnes.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
230 volt anlegg med automatsikringer. Merkede kurser i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringsforhold er ukjent.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Natursteinsmur under eldste del.
Forstøtningsmurer er av betong.
Tomt med skrånende terreng. Høydeforskjeller er regulert med skråninger.
Utvendige avløpsrør er trolig av plast og er fra 1998. Det er septiktank i betong med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er trolig av plast (PEL) og er fra 1998. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av betong. Septikktank er trolig fra 1998.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	391 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	231 m²
Totalpris	2 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Opplysninger i følge eier.

Låve

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Opplysninger i følge eier.

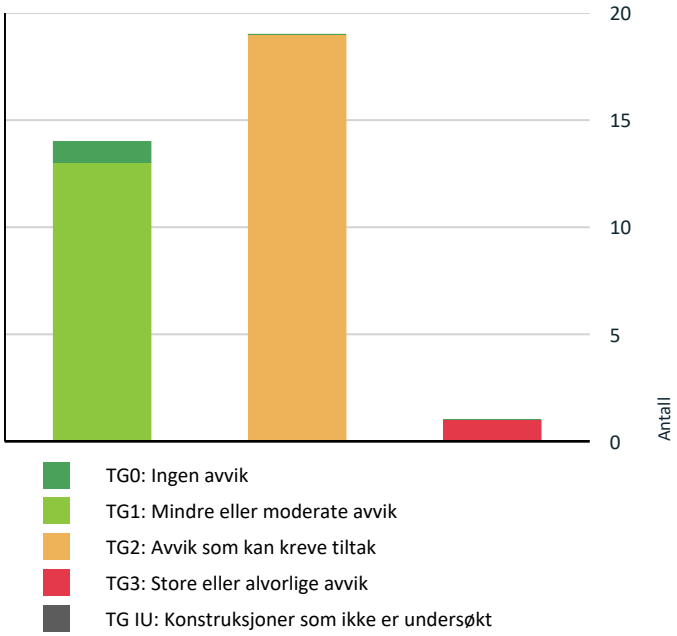
Uthus

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Eier kjenner ikke til om det foreligger godkjente og byggeanmeldte tegninger.

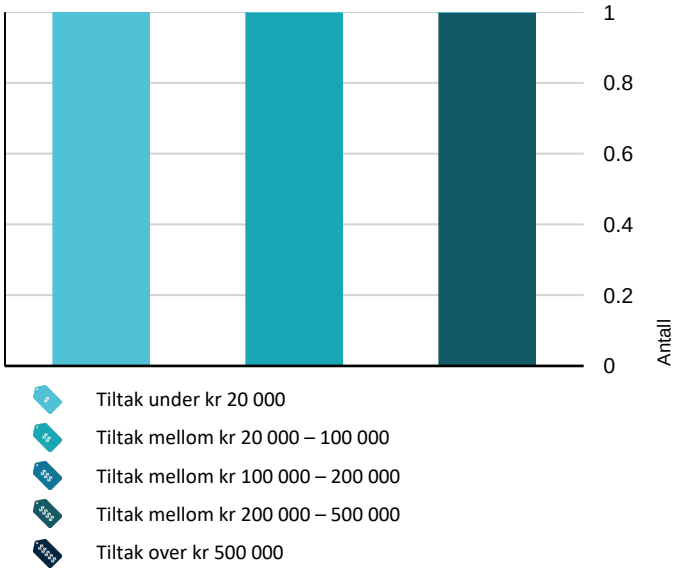
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Loftets øvre del kunne ikke inspiseres.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er avvik:

Det er fare for fukt og sop/muggskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.
Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Vindtette plater er montert uten klemte skjøter.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Natursteinsmur har alltid sprekker.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det er avvik:

Fliser løsner.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bygningen er bolighus.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Overbygd veranda tilknyttet inngangsparti.
2016	Modernisering	Malt hus utvendig.
2010	Tilbygg	Vinterhage mot sørøst.
1998	Modernisering	Tilbygg mot nordvest. Ny taktekking i forbindelse med tilbygg.
1998	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning. Nytt bad.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og tak.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taktekking er trolig utført av ufaglærte.

Tilstandsrapport



Takplater stikker ikke langt nok ut fra takflaten. Vann kan blåse inn. Trolig utført av ufaglærte



Svakt fall på pulttak.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Panel er slitt. Musesperrer er ettermontert flere steder i konstruksjonene og panel. Dette tyder på at det har ellller eller er fare for at det er skadedyr i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



Ettermontert musestopp under panel på hjørnet ved garasje



Ettermontert musstopp i sprekker i loftkonstruksjon på kott ved trapp.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Loftets øvre del kunne ikke inspiseres.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Stor påkostning i ca. 1998. Men noen eldre vinduer er ikke skiftet. TG:2

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



Inngangsdør



Terrassedør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i 2. etasje i trekonstruksjon. Belegg på gulv.
Terrasse i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord på gulv. Trolig fra 2021

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tekkingen må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Balkong over del av stue.



Usikre lekkasjemuligheter

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp utført i impregnert treverk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Mye byggdetaljavsluttende arbeider som listverk gjenstår

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskiller har forskjellig nivåer.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe i eldre del TG:2. Elementpipe i tilbygg TG:1. Vedovn i stue fra 2024.

Tilstandsrapport



Vedovn på kjøkke



Vedovn i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Det er fare for fukt og sop/muggskader.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fukt og mugg er ikke ønsket i innemiljø. Spesielt for allergikere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skade på betonggulv.



Saltutslag på mur.



Vann kan renne inn i garasje

Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Gammel krypkjeller med jordgulv under kjøkken

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Vindtette plater er montert uten klemte skjøter.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Mus kan komme inn i konstruksjonen. Konstruksjonen puster ikke riktig og hat stort varmetap.



Fuktmåling viste ingen unormale verdier.

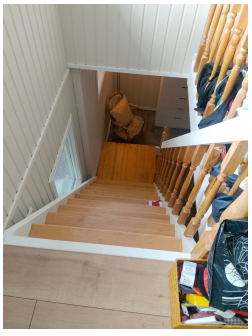


Asfaltplater synker ned.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Toalett



Dusjhjørne

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 1998

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• 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 gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Sluk under innredning



Sluk i dusjhjørne

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Badet bærer preg av å være utført av ufaglærte. Inndeling av fliser er ikke korrekt og klemring i sluk er skjult.
Badet har brukt opp sin forventede levealder og modernisering må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

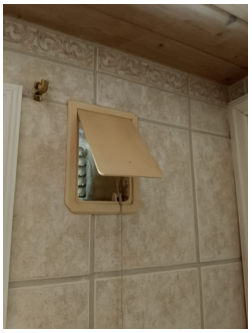
Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier



Hulltaking

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230 volt anlegg med automatsikringer. Merkede kurser i sikringsskap.

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.
   1998 Usikkert

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Tidligere forhold.. Mulig ufaglært egeninnsats.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Om alle strømkrevene apparater brukes på en gang så vil sikringen av og til slå ut.

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

Generelt om anlegget

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

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?

Tilstandsrapport

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?
Ja El-anlegg bør kontrolleres.



Elskap i 1. etasje.



Elskap i 2. etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringsforhold er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Natursteinsmur under eldste del.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Natursteinsmur har alltid sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Ingen utbedring er nødvendig. Se kapittel for drenering.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Fliser løsner.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Løse fliser bør limes fast.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt med skrånende terreng. Høydeforskjeller er regulert med skråninger.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er trolig av plast og er fra 1998. Det er septiktank i betong med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er trolig av plast (PEL) og er fra 1998. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septikktank er trolig fra 1998.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse
Lager

Byggeår
1920

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse
Lager

Byggeår
1920

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

231 m²/185 m²

Enebolig: 4 Soverom, Trapperom, Gang, Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Innglasset balkong, Garasje

Andre bygg: Låve, Uthus
Bruksareal andre bygg: 160 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 800 000

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	**2 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 700 000**

Markedsvurdering
Markedsverdi er en objektiv vurdering av en eiendoms verdi basert på tilbud og etterspørsel i det nåværende eiendomsmarkedet. Markedsverdien representerer prisen som en kjøper og en selger er villige til å omsette eiendommen for under normale og frivillige omstendigheter.

Sammenlignbare eiendommer på Finn.no

- Østre Strætåsvegen 169, Våler i Solør – gårdsbruk/småbruk oppført i 1949 med BRA-i 200 m² på tomt 171,7 daa. Prisantydning kr 2 600 000.
- Vestre Solørveg 836, Kirkenær – enebolig oppført i 1905 med BRA-i 219 m² på tomt 4,7 daa. Prisantydning kr 2 800 000.
- Vellingrovegen 521, Grinder – enebolig oppført i 1974 med BRA-i 193 m² på tomt 40,7 daa. Prisantydning kr 2 500 000.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	5 610 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 250 000**

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	850 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.		**100 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	420 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**80 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 430 000**

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.	350 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

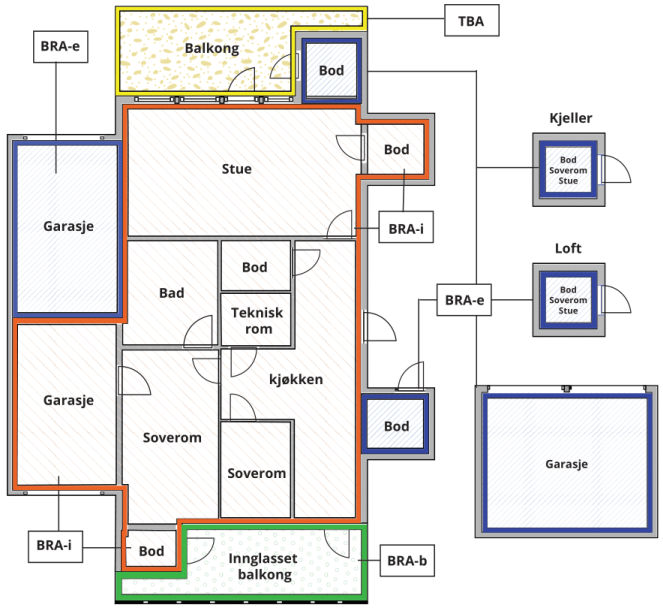
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	55			55	12	3	58
1. Etasje	130			130	42		130
Kjeller		46		46			46
SUM	**185**	**46**			**54**	**3**	**234**
SUM BRA	**231**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, trapperom, gang		
1. Etasje	Entré, bad, soverom, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Opplysninger i følge eier.

Nyere håndverkstjenester

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

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		68		68	
Etasje		36		36	
SUM		**104**			
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Lagerrom	
Etasje		Bilplass, lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Opplysninger i følge eier.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		56		56	
SUM		**56**			
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Eier kjenner ikke til om det foreligger godkjente og byggeanmeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Per Johnny Nygård	Takstingeniør
	Else Frederike Zwart	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER	69	126		0	2055.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skåråvegen 1

Hjemmelshaver
Zwart Else Frederike, Mousavi Nevid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Våler sentrum i Solør, med nærhet til kommunesenteret og de fleste daglige servicetilbud. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og har et rolig og familievennlig preg med begrenset gjennomgangstrafikk. Skåråvegen er en kort boliggate med få eiendommer, noe som bidrar til et skjermet bomiljø.

Fra eiendommen er det kort avstand til skole, barnehage, dagligvareforretninger, idrettsanlegg og øvrige offentlige tjenester i Våler sentrum. Kommunesenteret har også togforbindelse via Solørbanen og gode vegforbindelser mot Elverum, Flisa og Kongsvinger.

Nærområdet byr på gode muligheter for friluftsliv med nærhet til skogsområder, turstier, jakt- og fiskeområder. Våler kommune er kjent for sine store skogarealer og naturskjønne omgivelser, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt.

Eiendommens beliggenhet vurderes som attraktiv for både barnefamilier og personer som ønsker en rolig bosituasjon med nærhet til nødvendige servicetilbud og gode friluftsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg. Septiktank i betong.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	
2	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Egenerklæring

Skåråvegen 1, 2436 VÅLER I SOLØR

08 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skåråvegen 1	Skåråvegen 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni, 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden kjøp.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75, 7533452

Informasjon om selger

Selger

Zwart, Else Frederike

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

1998

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tidligere eier pusset opp badet.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Oppgradert servant, dusj og innredning.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

1998

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Taktekking.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2016

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Malt hus utvendig.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2010

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bygging av vinterhage mot sørøst

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2017

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Overbygd veranda tilknyttet inngangsparti.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installering av varmepumper 2023 og 2024

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eltex Elverum AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Egen kurs til varmepumpe nedre etasje.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arneberg & Lund Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

kun avløpssiden (kloakken) er privat via egen septiktank. Tømmes av Kommunen.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmepumpe nedre etasje.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eltex Elverum AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2024

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmepumpe øvre etasje.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eltex Elverum AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2024

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Peis montert i stuen.

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Våler Bygg AS

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Løse Fliser.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Montert ny peis i stuen 2024

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Tegn til mus i uthus, vedskjul og låve.

Vært noe tegn til mus i kryploft.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Terrassebord har noe råteskader.
Svertesopp på enkelte deler av kledningen/takkonstruksjon.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Under tidligere eierforhold er det antatt noe ufaglært arbeid.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 73766954

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Else Frederike Zwart	**2026-07-08**

Identification

Else Frederike Zwart

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

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 69, Bruksnummer 126 i 3419 VÅLER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.06.2026 kl. 14.33
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.06.2026 kl. 14.12

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1681567-1/200 09.07.2024 12:34 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 300 000
Omsetningstype: Fritt salg
MOUSAVI NEVID
FØDT: 04.02.1990 IDEELL: 1/2
ZWART ELSE FREDERIKE
FØDT: 04.01.1998 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1681568-1/200 09.07.2024 12:34 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: GRUE SPAREBANK
ORG.NR: 937 886 705
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1997/3932-1/14 30.12.1997 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3419 GNR: 69 BNR: 21

2020/825173-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0426 GNR: 69 BNR: 126

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som

tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

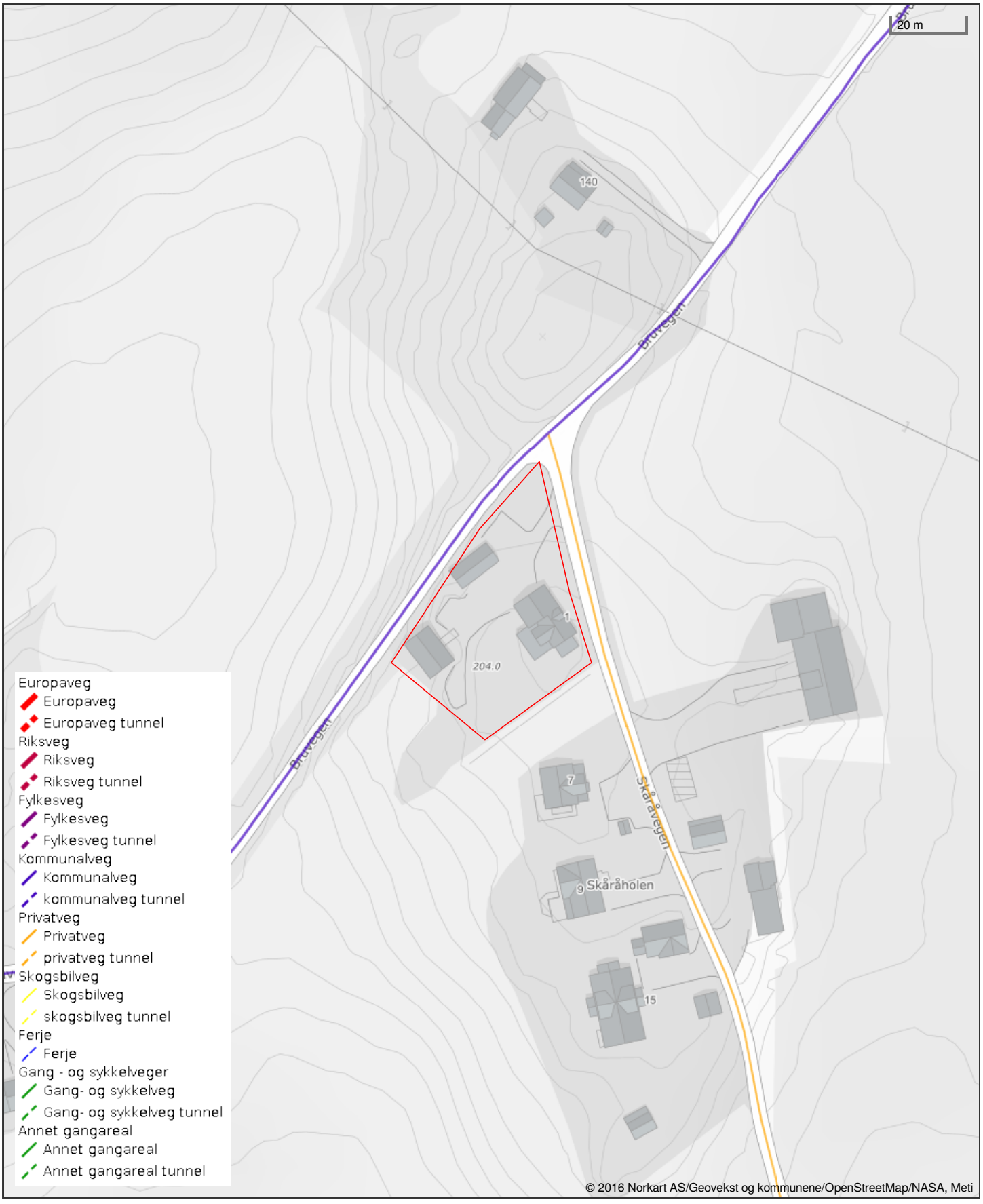
AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Utskriftsdato: 21.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3419 - 69/126//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKÅRÅHOLEN	Beregnet areal	2055.5
Etablert dato	22.12.1997	Historisk oppgitt areal	2055,6
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	69/126
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	20.06.2019 20.06.2019			69/20, 69/21, 69/84, 69/126, 69/132, 69/133
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	05.06.2019 11.06.2019	201921		69/20, 69/21, 69/126
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.06.2019 11.06.2019	201921	Tinglyst 11.06.2019	69/20 (-1608,2), 69/132 (1608,1) 69/21, 69/126
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.06.2019 11.06.2019	201921	Tinglyst 11.06.2019	69/20 (-7847,3), 69/133 (7847,3) 69/21, 69/84, 69/126, 69/132
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.12.1997	M 1015		69/21 (-2055,6), 69/126 (2055,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6735515.63	657926.56	0	Ja	2055.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ZWART ELSE FREDERIKE F040198*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Skåråvegen 1 2436 VÅLER I SOLØR	Bosatt (B)
MOUSAVI NEVID F040290*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Skåråvegen 1 2436 VÅLER I SOLØR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skåråvegen 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2436 VÅLER I SOLØR	Kirkesogn	03120901 Våler
Grunnkrets	302 Ranum	Tettsted	
Valgkrets	1 Våler		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	153838100		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	153838100	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	20.12.1998
3	153838097		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	153838089		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 153838100: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	169
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	169
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		18.06.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skåråvegen 1	H0101	69/126	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	55	0	55	0	0	0
H01	1	114	0	114	0	0	0

2: Bygningsendring 153838100-1: Tilbygg, Tatt i bruk 20.12.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	127
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	127
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.01.1998	18.12.1998	
Igangsettingstillatelse	01.07.1998	21.12.1998	
Tatt i bruk	20.12.1998	11.01.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Skåråvegen 1	-	69/126	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	32	0	32	0	0	0
H01	0	48	0	48	0	0	0
K01	0	47	0	47	0	0	0

3: Bygning 153838097: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	66
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	66
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		18.06.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	69/126	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	66	66	0	0	0

4: Bygning 153838089: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

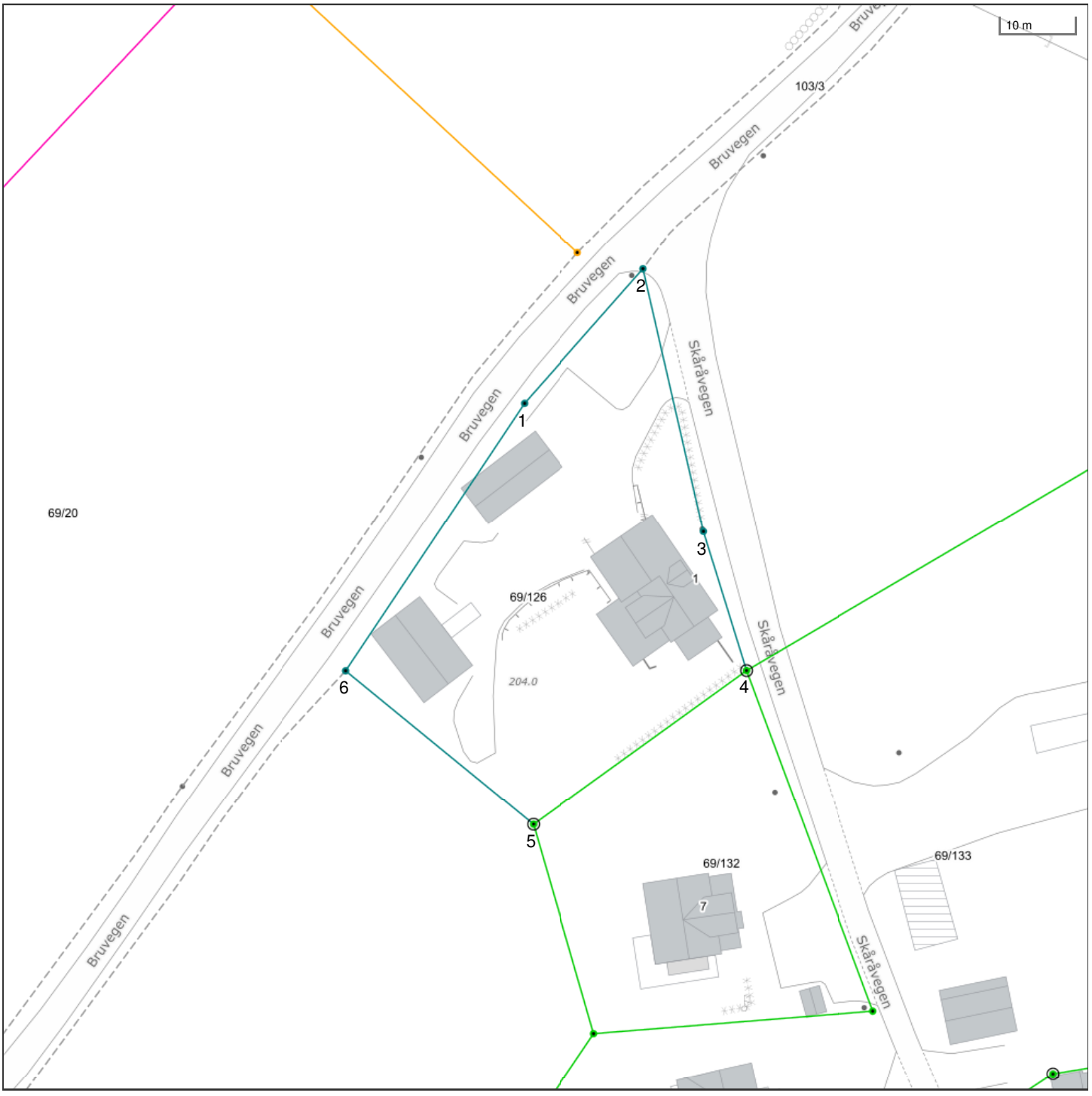
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		18.06.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	69/126	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 21.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3419 - 69/126//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

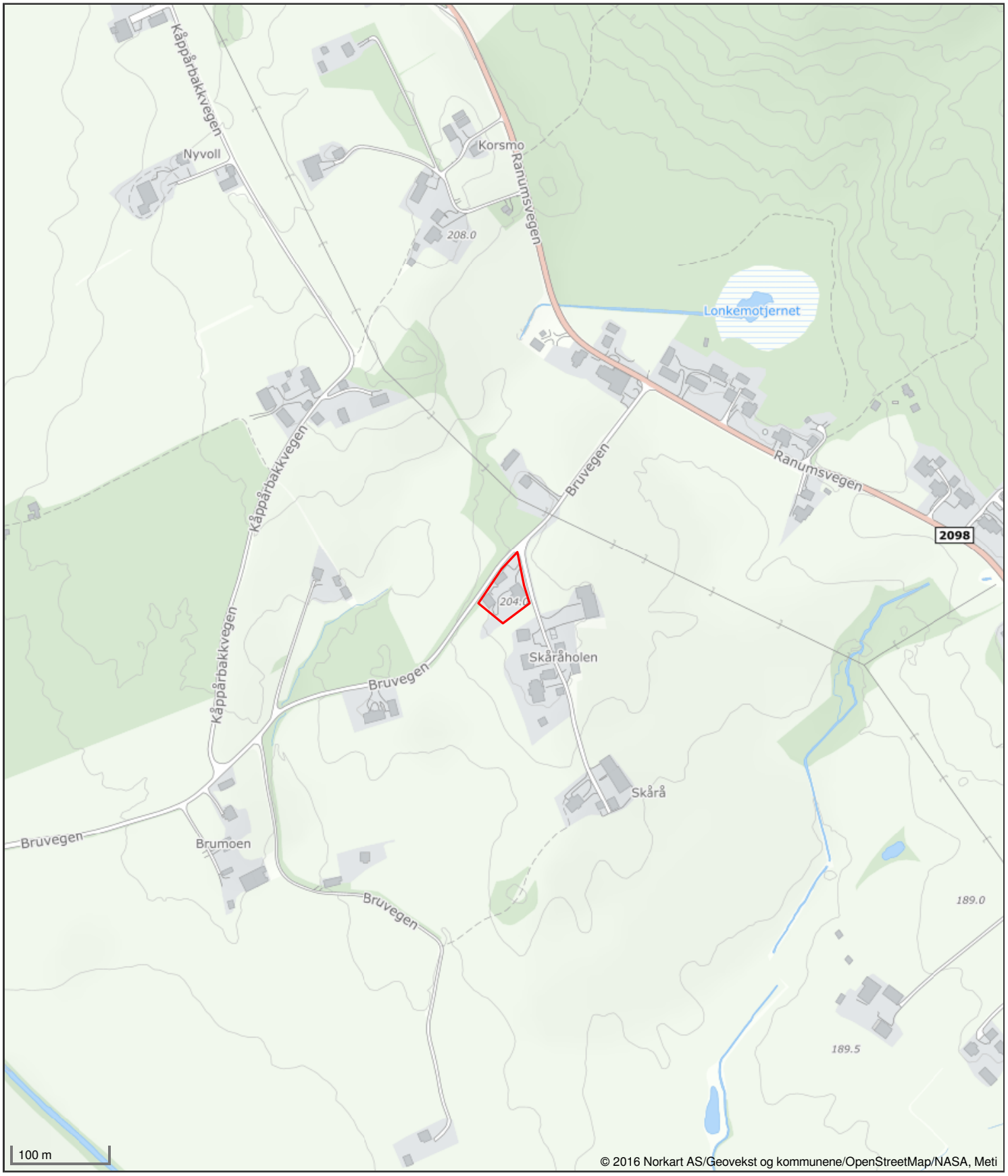
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 055,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6735515,63	**Øst**	657926,56	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6735534,52	657919,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	43,21	
2	6735553,22	657934,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,08	
3	6735518,38	657944,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,16	
4	6735499,967	657950,837	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,57	
5	6735478,03	657923,07	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,39	
6	6735497,56	657896,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,59	

Utskriftsdato: 21.06.2026

Oversiktskart for eiendom 3419 - 69/126//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Våler kommune

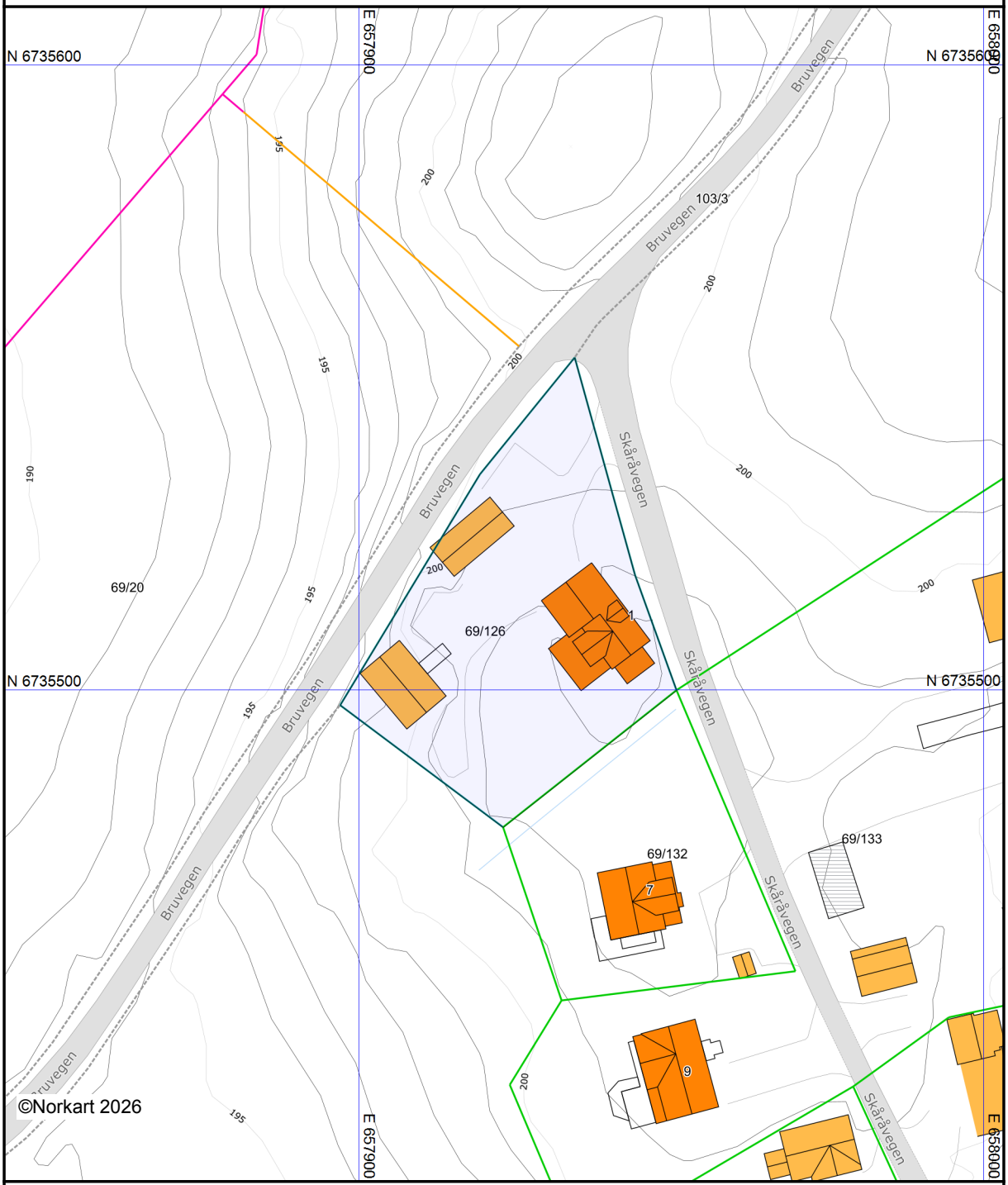
Grunnkart

Eiendom: 69/126
Adresse: Skåråvegen 1
Dato: 21.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 21.06.2026

Våler kommune (Innlandet)

Adresse: Vålgutua 251, 2436 VÅLER I SOLØR

Telefon: 62 42 40 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Våler kommune (Innlandet)

Kommunenr.	3419	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	126	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skåråvegen 1, 2436 VÅLER I SOLØR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	04262007
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.01.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3419/dokumenter/105/K-planbestemmelser%2015.03.07.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 056 m^2 **Arealbruk** LNF-område m/spredt boligbygging,Framtidig **Områdenavn** SB1

Våler kommune

Adresse: Vålgutua 251
2436 Våler i Solør

Telefon: 62424000

e-post: postmottak@vaaler-he.kommune.no

Utskriftsdato: 22.06.2026

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3419	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	126	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Skåråvegen 1, 2436 VÅLER I SOLØR								

Informasjon om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

KOMMUNEPLANBESTEMMELSER

Arealdelen består av plankart med tilhørende planbestemmelser og overordnede målsettinger for miljø- og arealpolitikk, bosettingsmønster og tettstedsutvikling. Retningslinjene og strategiene er ikke rettslig bindende, men veiledende for tolkingen av plankartet med bestemmelser.

1. PLANBESTEMMELSER TIL PLANKARTET FOR VÅLER KOMMUNE

1.1 Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel omfatter rettslig bindende bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningslovens (PBL) §20 – 4. Tiltak etter loven må, om ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser som er gitt i denne plan. Det samme gjelder tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen.

De rettslige bindende bestemmelser gitt i medhold av PBL er vist i ramme. Øvrig tekst er av veiledende, retningsgivende eller opplysende karakter.

For området på Vestmarka videreføres kommuneplanens bestemmelser fra 1991 inntil det foreligger en overordnet plan for området, vedtatt som kommunedelplan eller fylkesdelplan.

1.2 Rettsvirkning

1.2.1 Forholdet til eksisterende planer (jfr. PBL §20 – 6, siste ledd)

Tidligere vedtatte reguleringsplaner videreføres med unntak av:
- reguleringsplan for Sørsåssjøen, vedtatt 1991

Siste vedtatte plan vil ha rettsvirkning ved spørsmål om gjeldende plan for et område.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plankrav (PBL § 20 – 4, annet ledd, bokstav a) og b)

For områder avsatt til byggeformål, områder for råstoffutvinning og for områder langs vassdrag øst for Glomma inntill 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig vannstand, kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL §§ 81, 84, 85 86 a) og b) og 93, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Plankartet viser eksisterende massetak i næringsvirksomhet. Plankravet inntrer når massetaket utvides utover tidligere kommunal godkjenning.

Med vassdrag menes sjøer, vann og tjern beliggende øst for Glomma, og ved hovedløpene i følgende elver og åer: Glomma, Ulvåa, Hasla og Sorma.

For vassdrag beliggende på Vestmarka, Halsjøen, Sørsåssjøen og fredede vassdrag er grensen for byggeformål 100 meter fra strandlinjen. For Vestmarkaområdet gjøres byggegrensen gjeldende inntil annet blir vedtatt i overordnet plan. For Sørsåssjøen kan kommunen åpne for en utbygging nærmere enn 100 meter fra sjøen. Dette forutsetter at utbyggingen må tilpasses planmessig gjennom reguleringsplan for et begrenset hytteområde.

Lokaliteter med forekomst av naturverdier av nasjonal eller regional interesse tillates ikke tatt i bruk til bolig- eller fritidsbebyggelse.

Regulerte byggeklare (R) boligtomter i kommunen:

Sone nr.	Område	Antall tomter
R1	Spulsåsen vest	20
R2	Nordaberget, Braskereidfoss	13
R3	Lundebyhagen, Braskereidfoss	6
R4	Lunden, Braskereidfoss	2
R5	Elset, Braskereidfoss	2

Regulerte boligtomter (RB) som ikke er byggeklare med hensyn til veg, vann og avløp.
Disse tomtene er vesentlig private.

Sone nr.	Område	Antall tomter
RB1	Vålbekken	60 boenheter[1)]
RB2	Liejordet	10 boenheter[2)]
RB3	Nord for kirkegården	3
RB4	Vålerstuen	ca. 15
RB5	Elset	6
RB6	Nordaberget	ca. 20
RB7	Kroken	20[3)]
RB8	Eriksmofeltet Ranum	21

[1)]regulert til rekkehus i to etasjer
[2)]forretninger/kontorer i 1. etasje
[3)]fellesbygg

Nye utbyggingsområder i planperioden:

Sone nr.	Sted	Antall tomter	Areal dekar
B1	Vest Våler omsorgsenter	18	40
B2	Vålerjordet	35	50
B3	Øverbyåsen	40	100

Ved behov for ytterligere boligområde i tilknytning til sentrum i planperioden, er en naturlig utviklingsretning sørover mot Haslemoen og område ved Kavlerud.

I områder avsatt til utbyggingsformål skal utbygging ikke finne sted:

- før vann, avløps og elektrisitetsforsyning, vegnett, herunder tilgjengelighet og trafikksikre forhold for funksjonshemmede, gående og syklende er tilfredsstillende etablert.
- Byggeområdene B1 og B2 bygges ut i nevnte rekkefølge.

Hvis ikke annet er vist i reguleringsplanen gjelder følgende:

- I nye byggeområder skal leke og oppholdsarealer være sikret for opparbeidelse før byggetillatelse gis for nye boliger. Krav om samtidig ferdigstilling av boliger og leke/ oppholdsarealer skal vurderes i reguleringsplan.
- Minste private uteoppholdsareal pr. bolig er 400 m^2 for frittliggende småhus. For sammenbygde småhus er minste private uteoppholdsareal 150m^2.
- Leke- og oppholdsarealer skal ha skjermet og solrik plassering, og ikke være nærmere høyspent kraftledning enn beregnet sikkerhetsavstand til den nærmeste bygningsdel for den aktuelle kraftledning.
- For områder over 20 boliger skal det opparbeides lekeplass. Deler av lekeplassene skal være egnet for ballspill og vinteraktiviteter.
  Kravene i dette punktet kan fravikes dersom det allerede finnes opparbeidede felles-arealer innen byggeområdet.

3.2 Fritidsbebyggelse (PBL §20-4, annet ledd, bokstav b)

I kommuneplanens arealdel er det avmerket byggeområder hvor det i planperioden kan fradeles tomter for oppføring av et i tabellen angitt fritidsboliger.

Sone nr.	Stedsnavn	Eksisterende fritidshus	Tillatt oppført nye fritidshus	Areal, daa
FB1	Kynna	0	50	500
FB2	Nordre Bølsjø	15	15	180
FB3	Halsjøen I[1)]	0	20	450
FB4	Halsjøen II[1)]	0	50	650
FB5	Gravberget	0	20	60
FB6	Rostille	2	ca. 15	28
FB7	Risberget, Jørnsgården	0	10	18

[1)] Det tillates ikke utbygging nærmere enn 100 m fra strandsonen rundt Halsjøen

4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-områder)

4.1 Byggearbeider i LNF-områder med eksisterende spredt bebyggelse (PBL §20-4, annet ledd, bokstav b) og c)

Eksisterende bebyggelse i LNF-områder skal inngå i formålet. Til bestående boligbebyggelse, ervervsbebyggelse og fritidsbebyggelse kan tillates mindre byggearbeider innenfor de begrensinger som gjelder for meldingssaker (jfr. PBL §86 a) og tiltak som verken krever søknad eller melding (jfr. SAK §§ 5 og 9). Dette gjelder såfremt tiltaket ikke strider mot andre bestemmelser i disse lovverk eller forskrifter.
Bebyggelse som ligger nærmere enn 50 og 100 meter til vassdrag listet i bestemmelsenes punkt 2.1 omfattes ikke av bestemmelsen i første ledd.
For nye bygg som ikke inngår i en reguleringsplan skal avkjørsel fra riks- og fylkesveg behandles i samsvar med rammeplan for avkjørsler.

4.2 LNF-områder med ny spredt boligbebyggelse (PBL §20-4, annet ledd bokstav c) og Kfr. Jordlovens §§9 og 12)

Det må utarbeides bebyggelsesplan for samling av flere enn 5 nye boliger innen områder hvor spredt boligbygging tillates, med mindre innbyrdes avstand overstiger 100 m.

I kommuneplanens arealdel er det avmerket områder hvor ny spredt boligbebyggelse er tillatt.
I planperioden kan det oppføres følgende antall boliger:

Sone nr.	Stedsnavn	Antall	Areal daa.	Merknad
SB1	Hasla	10	8000	
SB2	Strætåsen syd	3	700	
SB3	Tøråsen	7	4400	
SB4	Nordaberget	5	2050	
SB5	Rud	6	3300	
SB6	Vestmo	6	4000	

4.3 LNF-områder med ny spredt fritidsbebyggelse (PBL §20-4, annet ledd bokstav c)

I kommuneplanens arealdel er det avmerket områder hvor ny spredt fritidsbebyggelse er tillatt. I planperioden kan det oppføres følgende antall fritidsboliger:

Sone nr.	Stedsnavn	Antall tillatt fradelt	Areal daa. ca.	Eksisterende hytter/eiendommer innen området
SFB1	Sørsåssjøen	10	1200	25
SFB2	Dypen	5	500	2
SFB3	Holtsjøen	10	700	18
SFB4	Skarderudsætra	5	500	22
SFB5	Søndre Fløgen	10	500	40
SFB6	Kynna vest[1)]	10	ca. 2000	33
SFB7	Kynna øst[2)]	5	ca. 1500	46
SFB8	Digerheden	8	400	-

Det tillates oppføring av hytter med enkel standard uten innlagt vann og kloakk.

[1)] og [2)] Områdenes avgrensing mot Kynna er henholdsvis vestre og østre Kynndalsvei sør for Kynnbrua, og nordre Kynndalsveg og Silkosvegen nord for Kynnbrua. Der hvor disse vegene går mer enn 100 meter fra Kynna gjelder 100 meterssonen til vassdraget.

4.4. LNF-områder med kombinert formål ny spredt bolig- og fritidsbebyggelse (PBL §20-4, annet ledd bokstav c)

I arealdelen er det avmerket følgende områder med kombinert formål, hvor ny spredt bolig- og fritidsbebyggelse tillattes.
I planperioden kan det oppføres følgende antall bolig- eller fritidsboliger:

Sone nr.	Stedsnavn	Antall	Areal daa.	Merknad
SB/SFB1	Risberget	10	3.150	
SB/SFB2	Gravberget	10	4.400	

Antall bygninger i opplistingen omfatter både boliger og fritidsboliger innen området.

5. OMRÅDER VED VASSDRAG

- I områder merket som badeområder er all vannskisport/motorferdsel forbudt på sommertid.

Retningslinjer

Retningslinjer for hele planområdet

50 og 100 meterssonen langs vassdrag, jfr pkt. 2.1

- vern av biologisk mangfold i og omkring vassdrag
- vern av landskapstyper og naturtyper
- flomvern
- sikring av tilgjengelighet for allmennheten og opplevelsen av et uberørt landskap

I områder avsatt til byggeformål, områder for råstoffutvinning, og for områder langs vassdrag inntil 50 og 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig vannstand, innebærer bestemmelsen dermed forbud mot alle byggearbeider. Det kan i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan eller bebyggelsesplan vurderes å åpne for bebyggelse nærmere enn 50 og 100 m fra vann og vassdrag når forholdene ligger til rette for det.

Områder for råstoffutvinning
I praksis er det ikke mulig eller ønskelig å hindre ethvert massetak utover de områdene som er avsatt til råstoffutvinning. Det kan derfor gis tillatelse til å utvinne urørte forekomster av grus, sand, fjell og torv i LNF-områder. Det kreves reguleringsplan for planlagte uttak over 5 dekar. Massetak til eget behov meldes til bygnings-, landbruks- og kulturminne-myndighetene. Meldeplikten gjelder dessuten alle vesentlige terrenginngrep under reguleringsgrensen, og enhver utvidelse av areal, volum eller tidsbegrensning som følger av tidligere godkjente uttak.

Estetiske hensyn
Nye byggverk bør tilpasses landskap og bebyggelse på en måte som gir sammenheng og historisk tilknytning. I sentrumsområder bør universell utforming gi en generell basis for enhetlig materialbruk, møblering og tilgjengelighet for bevegelseshemmede. Gjerder bør utformes i en stil tilpasset byggverk og omgivelser.

Støyforhold
Ved alle utbyggingsarbeider skal støyforhold utredes i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer av 26.01.05. Nødvendig tiltak for å sikre akseptable støyforhold skal vises på kart og i planbestemmelsene. Ved større utbyggingsprosjekter skal utbyggingens støymessige effekt også utenfor planområdet utredes og tas hensyn til.

Bebyggelse som har i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har, historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi
For bestående bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, skal det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter skal husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

LNF-område der vern av kulturlandskap og jordvern skal tillegges vekt
Denne kategorien retningslinjer omfatter arealer som er kulturpåvirket og ligger i tilknytning til dyrket mark og bebyggelse. Ved søknad eller melding om tiltak innenfor denne kategorien skal det avhenging av tiltakets art legges vekt på følgende:

- om tiltaket kan tillates etter jordloven eller skogloven
- innpassing i kulturlandskapet
- maksimal avstand til eksisterende bebyggelse på 100 meter (tilhørighet til eksisterende bebyggelse)
- vern av biologisk mangfold
- bevaring av sammenhengende naturområder og randområder
- krav til type avløpsløsning
- tilfredsstillende vannforsyning og avkjørsel/adkomst

LNF-områder der generelt naturvern og vern av viltbiotoper skal tillegges vekt
Denne kategorien omfatter arealer som hovedsakelig er utmark uten boligbebyggelse. Det er ønskelig å begrense ny bebyggelse innenfor de aktuelle arealene. Det er også ønskelig å begrense antall nye skogsbilveger eller andre tekniske inngrep i disse områdene. Ved søknad eller melding om tiltak innenfor denne kategorien skal det avhengig av tiltakets art legges vekt på følgende:

- om tiltaket kan tillates etter jordloven eller skogloven
- innpassing i kulturlandskapet
- maksimal avstand til eksiterende bebyggelse på 50 meter (tilhørighet til eksisterende bebyggelse)
- bevaring av sammenhengende naturområder
- vern av biologisk mangfold

Kulturminner

Revidert utkast pr. 15.03.07

Planbestemmelser

Kulturminneloven har bestemmelser om forbud mot inngrep i automatisk fredede kulturminner (§§3 og 4), og om den enkeltes aktsomhet og straffeansvar (§27). Tiltakshaver har etter lovens §8 en plikt til å melde ifra til vernemyndigheten om det viser seg at tiltaket kan komme i konflikt med fredede kulturminner. Tiltakshaver har et selvstendig ansvar å forhindre at gjennomføring av fysiske tiltak ikke kommer i konflikt med kulturminnelovgivningen.

Plankartet viser kun faste fornminner fredet etter kulturminneloven. Når det gjelder de lokale fredede kulturminner og kulturmiljøer vises til oversikt i kommuneplanens tekstdel.

Våler kommune

Adresse: Vålgutua 251
2436 Våler i Solør

Telefon: 62424000

e-post: postmottak@vaaler-he.kommune.no

Utskriftsdato: 22.06.2026

Erklæringer

Kommunale erklæringer

Kommunenr.	3419	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	126	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Skåråvegen 1, 2436 VÅLER I SOLØR								

Informasjon om erklæringer

Det foreligger ikke noen erklæring i våre arkiver.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kulturminnerapport

Eiendom	3419 69/126		
Utskriftsdato	21.06.2026	**Antall datasett**	4

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

1 Berørte datasett

- Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	20.06.2026



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0426-0302-413	TUFT ETTER DO, SKÅRÅHOLEN, STUTTERUD	Ruin eller fjernet objekt
0426-0302-414	LÅVE, SKÅRÅHOLEN, STUTTERUD	Annet SEFRAK-bygg
0426-0302-411	FJØS, SKÅRÅHOLEN, STUTTERUD	Annet SEFRAK-bygg
0426-0302-412	VÅNINGSHUS, SKÅRÅHOLEN, STUTTERUD	Annet SEFRAK-bygg

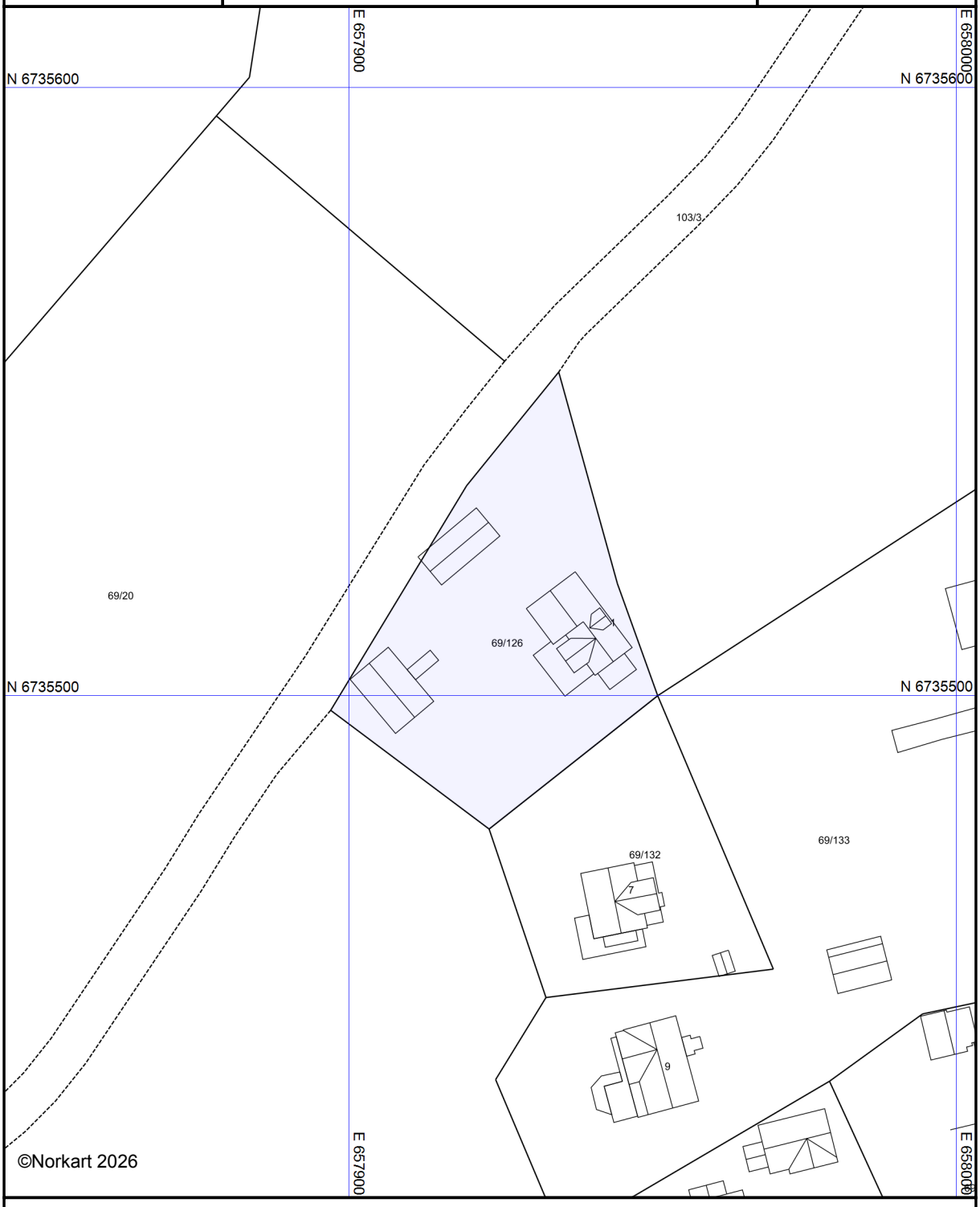
Våler kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 69/126
Adresse: Skåråvegen 1
Utskriftsdato: 21.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

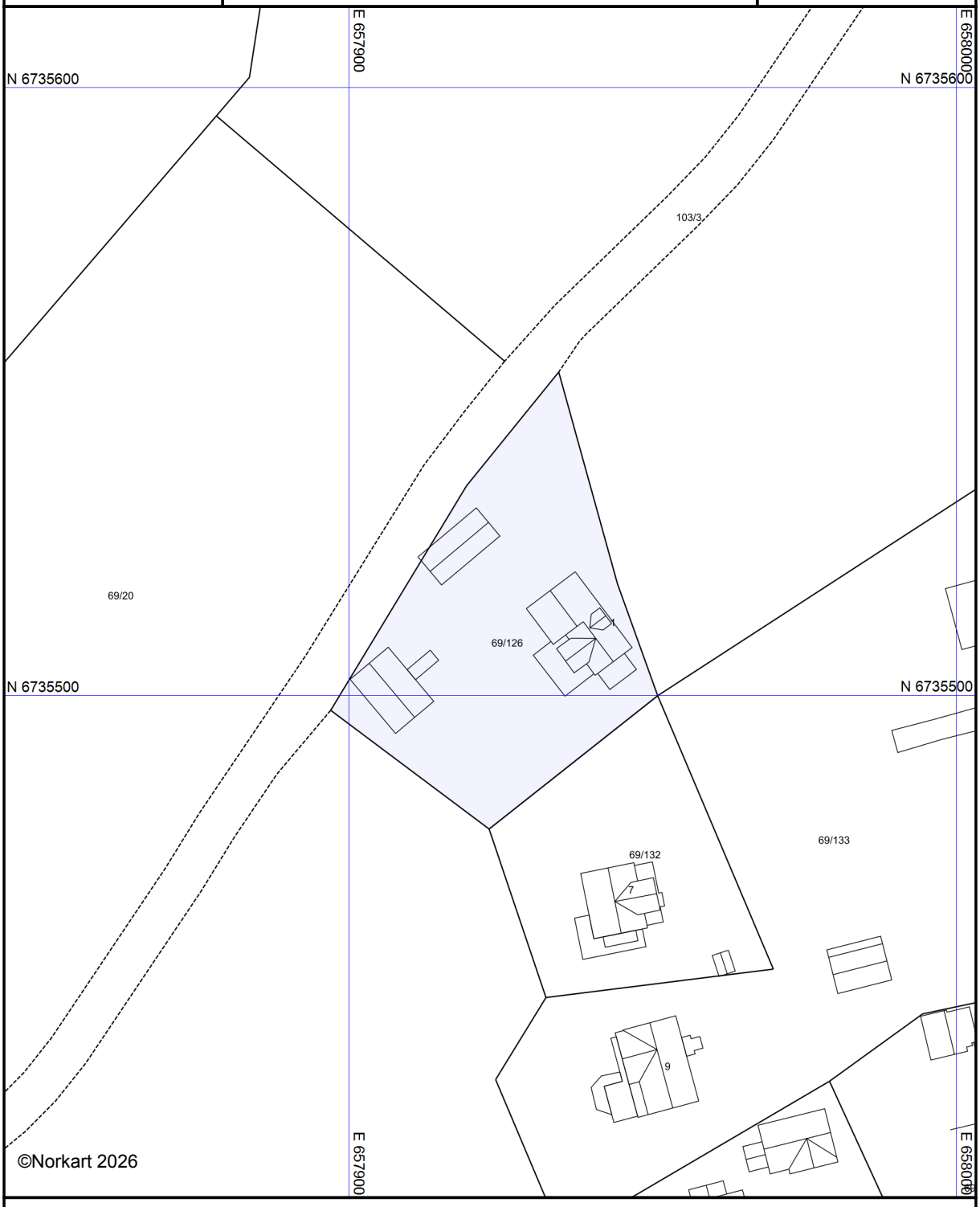
Våler kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 69/126
Adresse: Skåråvegen 1
Utskriftsdato: 21.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Våler kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 69/126
Adresse: Skåråvegen 1
Utskriftsdato: 21.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

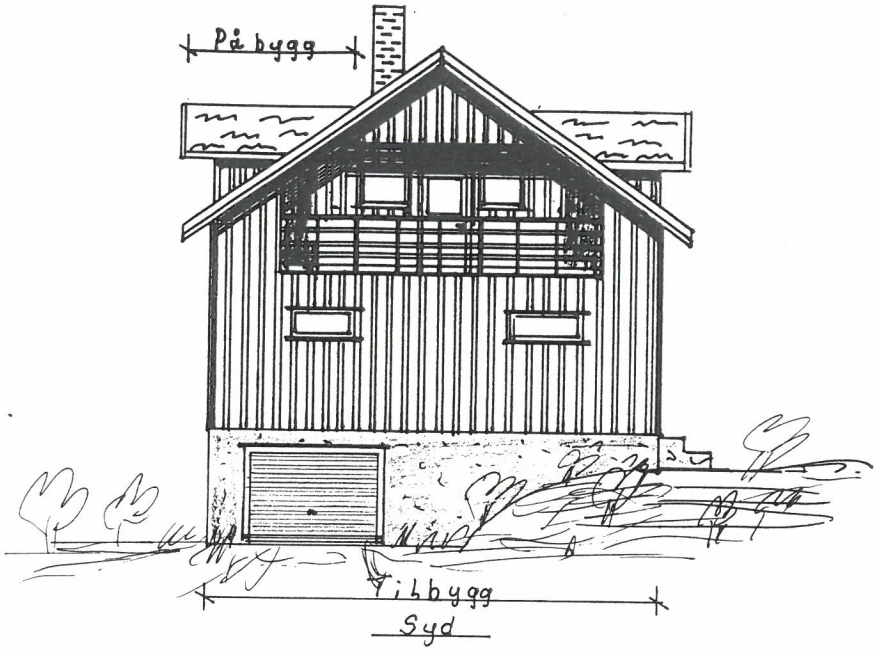
LNF-område

LNF-område med spredt boligbebyggelse - fr.

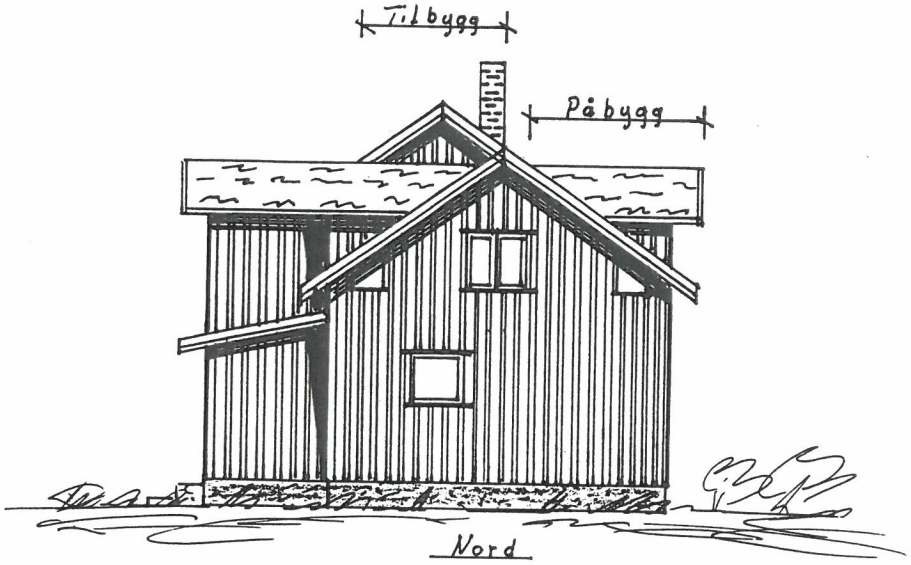
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

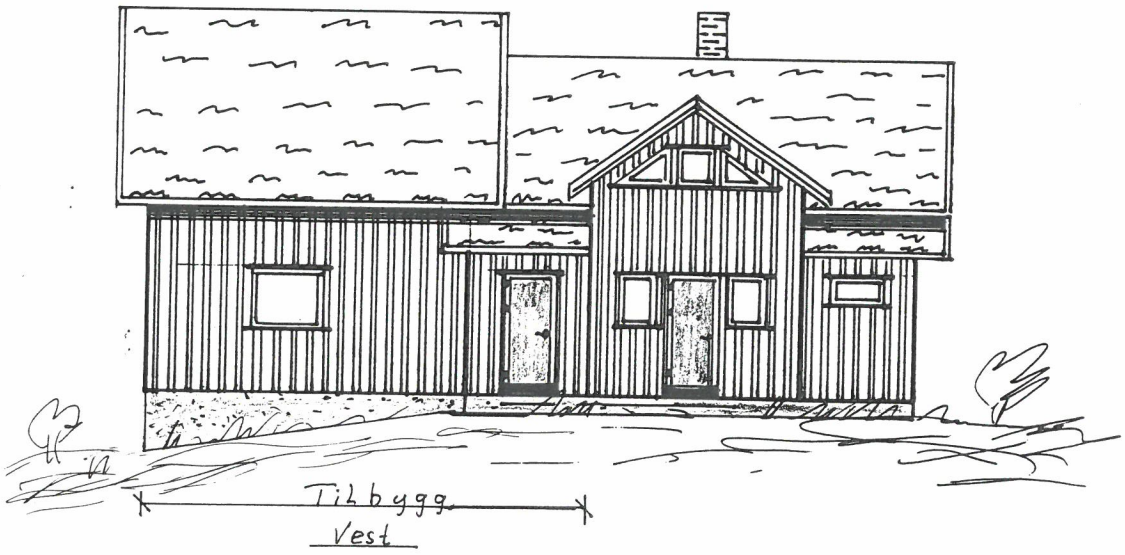
Grense for arealformål



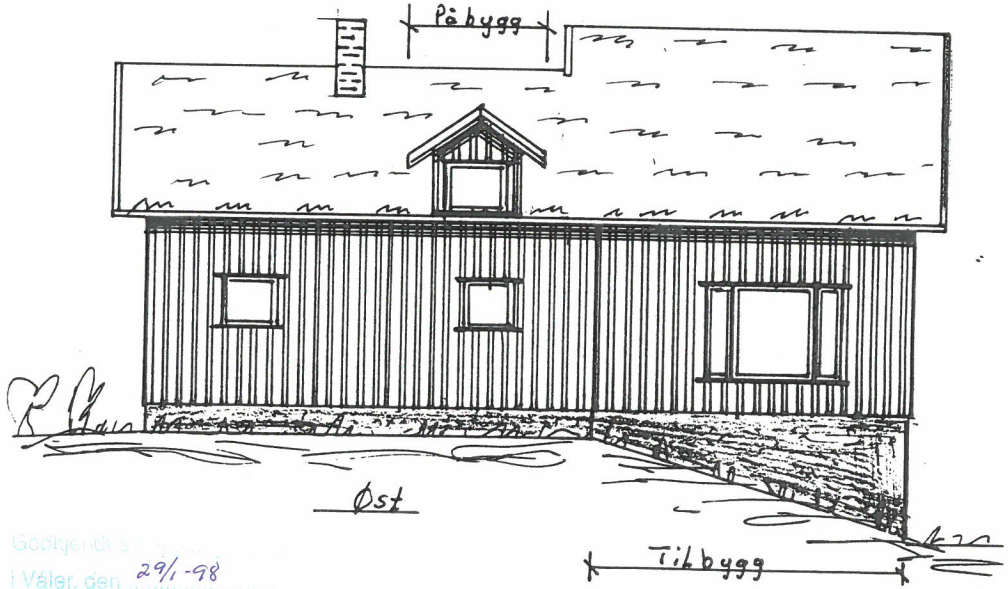
Syd



Nord



Vest



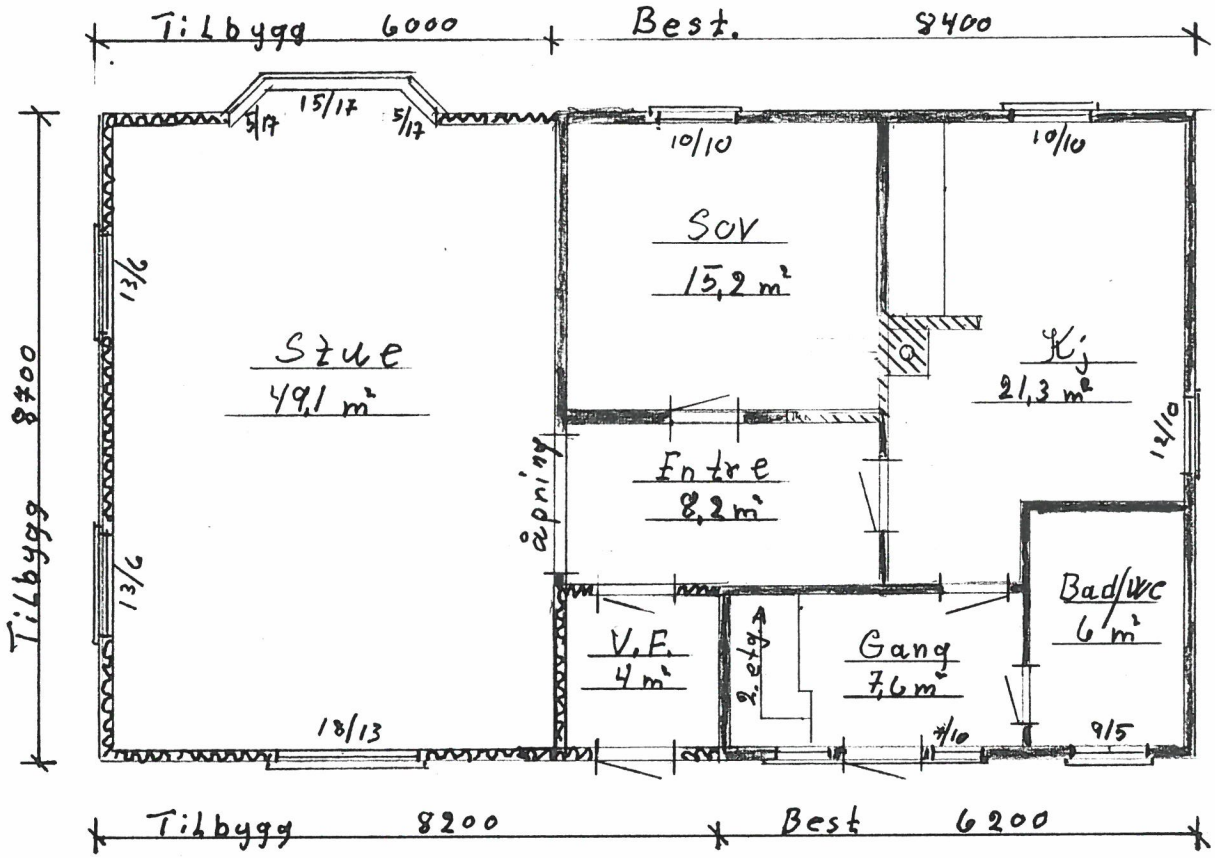
Øst

Godkjent i
i Våler, den 29/1-98

Tilbygg/Påbygg

for

Martin Nymoen. Mål 1:100 Tegn. 27/12-97 bd



Plan 1. etg

BTA best hus = 68 m²

BTA tilbygg = 57 "

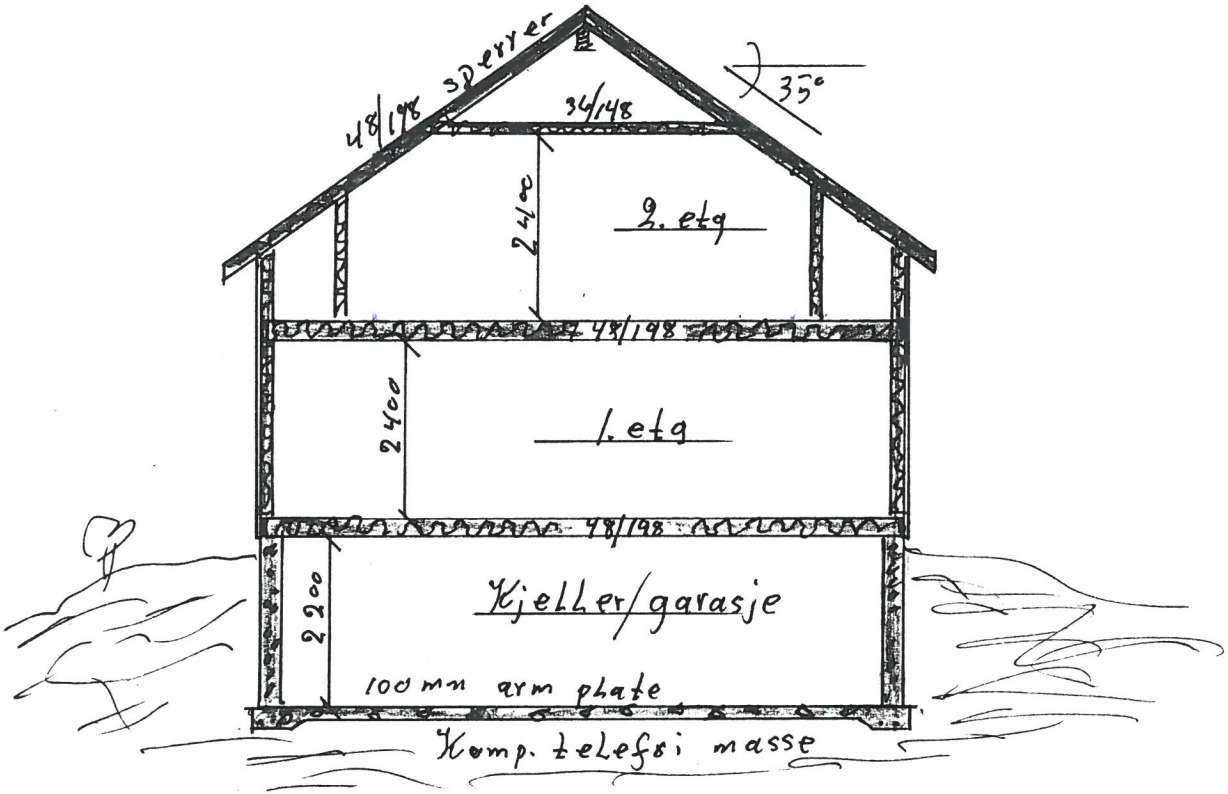
Tilbygg

for

Martin Nymoen

Plan 1. etg. Mål 1:100 19/9-97 g.s.

Godkjendt av bygningssjefen
i Våler, den 29/1-98



Generelt snitt tilbygg

Godkjendt av bygningsrådet
i Våler, den 29/1-98

Tilbygg
for
Martin Nymoen
Snitt. Mål 1:100 19/12-97 S. el.

Våler kommune

Adresse: Vålgutua 251
2436 Våler i Solør

Telefon: 62 42 40 00

e-post: postmottak@vaaler-he.kommune.no

Utskriftsdato: 22.06.2026

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3419	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	126	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Skåråvegen 1, 2436 VÅLER I SOLØR								

Resestanse:
Ingen restanse på kommunale avgifter. Ved en eventuell restanse på feiing må MIdt Hedmark brann og redning kontaktes.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 21.06.2026

Våler kommune (Innlandet)

Adresse: Vålgutua 251, 2436 VÅLER I SOLØR

Telefon: 62 42 40 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Våler kommune (Innlandet)

Kommunenr.	3419	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	126	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skåråvegen 1, 2436 VÅLER I SOLØR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	2 991,53 kr
Renovasjon	5 667,56 kr
Slam	1 893,11 kr
Vann	7 535,03 kr
Sum	**18 087,23 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renov A,B1-1,D2-1	25%	1 1,00	6478.75	1/1	0 %	6 478,75 kr	3 239,40 kr
Årsavgift renovasjon	25%	1 STK	58.00	1/1	0 %	58,00 kr	29,02 kr
Målt forbruk 2025Vann	25%	101.5 m^3	28.00	1/1	0 %	2 842,00 kr	2 842,00 kr
Innbetalt akonto 2025 Vann	25%	-100.32 m^3	28.00	1/1	0 %	-2 808,96 kr	-2 808,95 kr
Eiendomsskatt boliger	0%	745500 PROM	4.00	1/1	0 %	2 982,00 kr	1 491,00 kr
Årsgebyr vann pr boenhet	15%	1 STK	2123.00	1/1	0 %	2 123,00 kr	1 061,50 kr
A konto vann 2026	15%	202 m^3	27.00	1/1	0 %	5 454,40 kr	2 708,54 kr
Målt forbruk 2025 Vann	15%	101.5 m^3	25.76	1/1	0 %	2 614,64 kr	2 614,64 kr
Innbetalt akonto 2025 Vann	15%	-100.32 m^3	25.76	1/1	0 %	-2 584,25 kr	-2 584,23 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målerleie (25 mm)	15%	1 STK	193.00	1/1	0 %	193,00 kr	96,53 kr
Årsavg. septikrenovasjon	15%	1 STK	510.00	1/1	0 %	510,00 kr	255,02 kr
Sept.tømm	15%	1 STK	1320.00	1/1	0 %	1 320,00 kr	659,98 kr
					Sum	**19 182,58 kr**	**9 604,45 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS
Adresse: Kirkevegen 75, 2413 ELVERUM
Telefon: 62 43 32 30

Utskriftsdato: 21.06.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Kommunenr.	3419	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	126	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	225165780	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	153838100	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Skåråvegen 1, 2436 VÅLER I SOLØR

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje, kjøkken	Komfyr	Jøtul AS	Jøtul 93 Komfyr
1 etasje, stue	Peisinnsats	Dovre AS	Dovre 2000 Innsatspeis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
13.01.2020	Tilsyn	18.09.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 225165780

BruksenhetId	225165845	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	153838097	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 225165845

BruksenhetId	225165844	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	153838089	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 225165844

BruksenhetId	225165797	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	153838100	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Skåråvegen 1, 2436 VÅLER I SOLØR

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 225165797.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 21.06.2026

Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Adresse: Kirkevegen 75, 2413 ELVERUM

Telefon: 62 43 32 30

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Kommunenr.	3419	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	126	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skåråvegen 1, 2436 VÅLER I SOLØR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feiing	1 168,00 kr
Sum	**1 168,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing/tilsyn - Våler	0%	2 GBY	616.00	1/1	0 %	1 232,00 kr	1 232,00 kr
					Sum	**1 232,00 kr**	**1 232,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.