Rampevegen 8, 2436 VÅLER I SOLØR



PROPR.NO

Selger
Bjørn Eide
40463710

Prisantydning
2 290 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3419 Gnr. 41 Bnr. 210

Koselig og sentralt beliggende enebolig med 3 soverom og dobbel garasje på hjørnetomt i Spulsåsen.

PRISANTYDNING
kr 2 290 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 12 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
139kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
25kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
17kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
65kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 068kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1971































Soverom sør



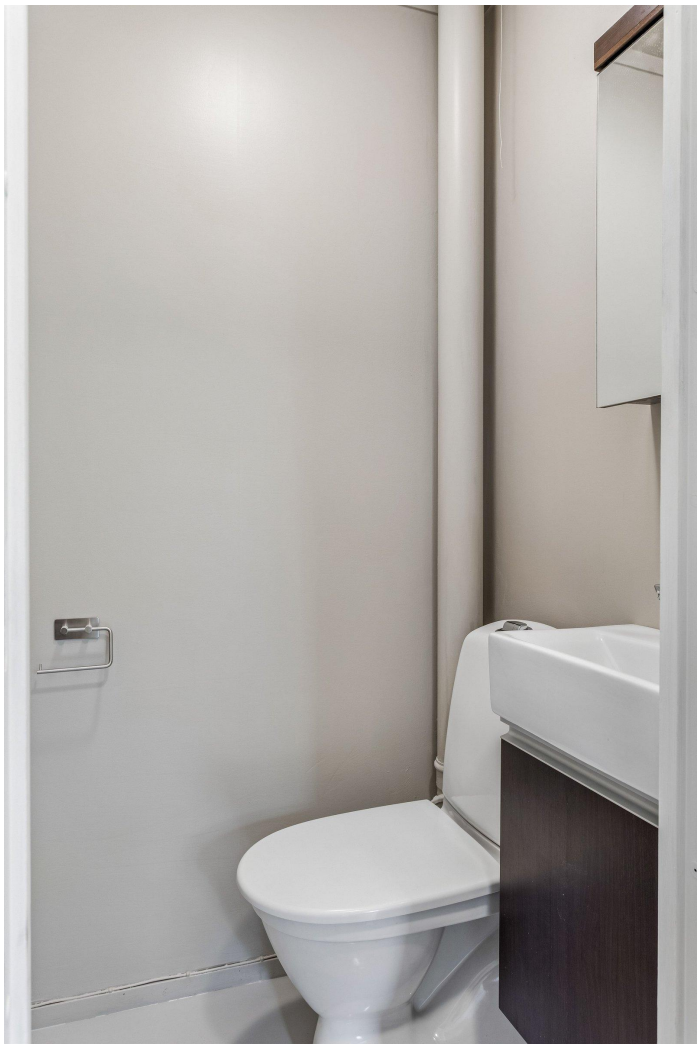
Soverom midt



Soverom nord



Vaskerom ved kjøkken









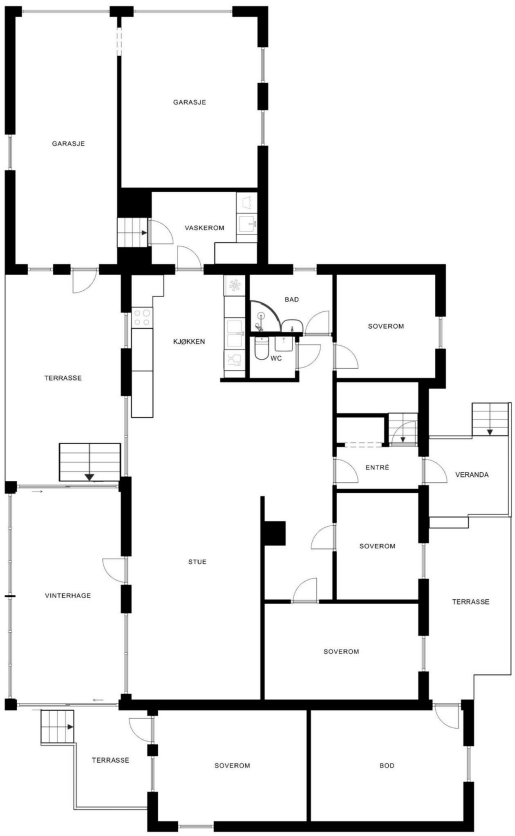




En av to utvendige boder



En av flere boder i kjeller



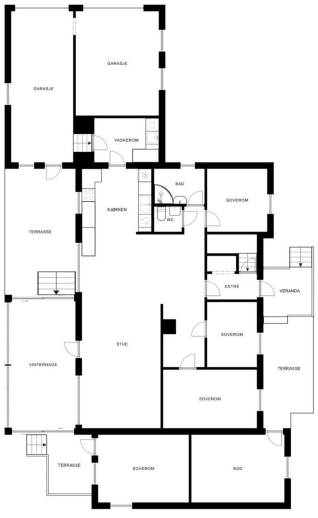
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

Kjeller





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





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

Om boligen

Innflyttingsklar enebolig med super beliggenhet i Spulsåsen – pusset opp i 2026!Leter du etter et hjem der du kan flytte rett inn uten oppussingskaos? Rampevegen 8 er en svært praktisk enebolig over ett plan med kjeller, perfekt plassert på en solrik hjørnetomt. Her bor du i et attraktivt og barnevennlig område med kort gangavstand til Våler sentrum, skoler og barnehager.Boligen ble betydelig oppgradert i 2026 med tidsriktige overflater, flunkende nytt vaskerom og et nyere, moderne kjøkken. Det elektriske anlegget er også oppgradert med nytt sikringsskap, nye stikkontakter, brytere, lamper og panelovner. Den romslige stuen er lys og innbydende, med direkte utgang til en herlig, innglasset veranda som forlenger sommersesongen. Uteområdet byr på en pent opparbeidet hage med plen og variert beplantning.

Høydepunkter:

100 % innflyttingsklar: Omfattende oppgradert og fornyet i 2026.
Flott hjørnetomt: Solrik hage med plen og koselig beplantning.
Innglasset veranda: Nyt morgenkaffen skjermet for vær og vind.
God plass: Tre gode soverom og to praktiske, utvendige boder.
Garasje: Sidebygget dobbelgarasje med parkering for flere biler.
Perfekt beliggenhet: Trygg og ettertraktet plassering på feltet.

Beliggenhet

Sentralt, Barnevennlig Og Med Naturen Rett Utenfor Døren!

Rampevegen 8 har en ideell og familievennlig beliggenhet i Våler i Solør, hvor hverdagslogistikken går som en lek. Innenfor en radius på bare én

kilometer finner du både barnehage, barneskole og ungdomsskole – alt med trygg gangavstand.
Daglige innkjøp gjør du unna på en kort spasertur til Kiwi Våler. I det koselige sentrumskjernen har du i tillegg enkel tilgang til apotek, bank, bibliotek, bensinstasjon og flere hyggelige spisesteder.For den aktive familien er nærområdet et eldorado. Idrettsinteresserte kan glede seg over kort vei til Våler stadion og det lokale treningssenteret.
Er du fascinert av motorsport, bor du i nærheten av Vålerbanen – Skandinavias største motorsportanlegg. Her holder også Solør MC Klubb til, som tilbyr alt fra roadracing og motocross til barneidrett på to hjul, kurs og sosiale touring-arrangementer.
Foretrekker du stillhet og natur, er turmulighetene unike. En kort rusletur tar deg til idylliske «Kjærlighetsstien» langs Glomma eller til en koselig gapahuk i den nærliggende skogen. For lengre utflukter er Blåenga og Spulsåstoppen absolutte favoritter, begge kjent for sin vidstrakte og fantastiske utsikt.
Det er også et aktivt jakt- og fiskemiljø i kommunen, med flotte padle- og fiskemuligheter i Kynnavassdraget. Like i nærheten finner du dessuten en familievennlig lysløype som flittig kan brukes til ski om vinteren og turer om sommeren.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
57 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

75 240 kr (Omkostninger totalt)

---

2 365 240 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.

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.

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.

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.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Rampevegen 8, 2436 VÅLER I SOLØR
VÅLER kommune
gnr. 41, bnr. 210

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 19.08.2026 **Rapportdato:** 30.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21034-1492 **Eiendomsverdi ref nr:** CM5522

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Martin Rønning

ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnssaker og skadetaksering.
De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025

Øystein Opås Takstforretning AS
Magnus Vangeruds veg 1
2260 KIRKENÆR

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS
Magnus Vangeruds veg 1
2260 KIRKENÆR

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Boligen har et saltak av stedsbygde takstoler med taktekking av pappshingel. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.
Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.
Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass i første etasje og malte trevinduer med enkle glass og vareramme i kjeller.
Det er en malt hovedytterdør med glassrute, en malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglassfelt, en malt ytterdør med glassrute til garasje og to malte ytterdører til utvendige boder.
Boligen har et østvendt overbygget inngangsparti, en vestvendt innglasset balkong med adkomst fra stue, en vestvendt treplatting med adkomst fra innglasset balkong, og en vestvendt treterrasse med adkomst fra innglasset balkong og utvendig bod.
Det er en tretrapp til inngangspartiet, en enkel tretrapp fra inngangspartiet til hellelagt område mot øst, en enkel tretrapp fra innglasset balkong til treplatting, og en tretrapp til vestvendt treterrasse.
Boligen har en tilbygget dobbelgarasje mot nord og to tilbygde boder mot sør.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har laminatgulv, vegger er kledd med malte slette plater og himlinger er kledd med malte plater.
Det er etasjeskille av trebjelkelag.
Boligen har en uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under deler av boligen.
Boligen har en lakkert tretrapp i vinkel mellom etasjer.
Det er malte slette dører i første etasje og malte speildører i kjeller.
Boligen har et grovkjøkken/vaskerom inntil kjøkkenet. Det er malt gulvbelegg, malte slette vegger og malte plater i himling. Det har innredning i vinkel med slette fronter, laminat benkeplate og underlimt kompositservant. Det er avsatt plass til vaskemaskin i innredningen og plass til kjøleskap/fryseskap inntil innredningen.
Det er karusell i hjørneskap.

VÅTROM Gå til side

Badet har malt vinylbelegg på gulv med fall til sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.
Det har servantinnredning med speilskap, dusjkabinett, veggmontert skap med speilskap over, stråleovn og ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning på to vegger og i vinkel med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt porselensservant med to kummer.
Det er overskap over innredning på en vegg og glassplate på vegg bak servant. Løsning med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
Det er platetopp ned nedfelt ventilator med kullfilter med utluft i sokkel.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med malt gulvbelegg, og malte slette plater på vegger og i himling.
Det har innredning med nedfelt servant og speilskap, toalett, og naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobberrør, og avløpsrør av plast.
Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.
Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.
Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert i vaskekjeller.
Det er en rustfri vaskekum med veggmontert blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og plastsluk i vaskekjeller.
Boligen har åpent elektrisk anlegg med både jordede- og ujordede stikkontakter og originalt sikringsskap med nye jordfeilautomater og overspenningsvern plassert i trappenedgang.
Det er røykvarslere i begge etasjer og brannslokningsapparat fra 2019.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har grunnmur og ringmur av lettklinkerblokker, og mest sannsynlig drenering i form av påføring av tettemiddel på grunnmur og tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.
Eiendommen har en slakt skrånende, noe kupert tomt.
Boligen har kommunalt vann med privat stikkledning av metall og kommunalt avløp med privat stikkledning av plast.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

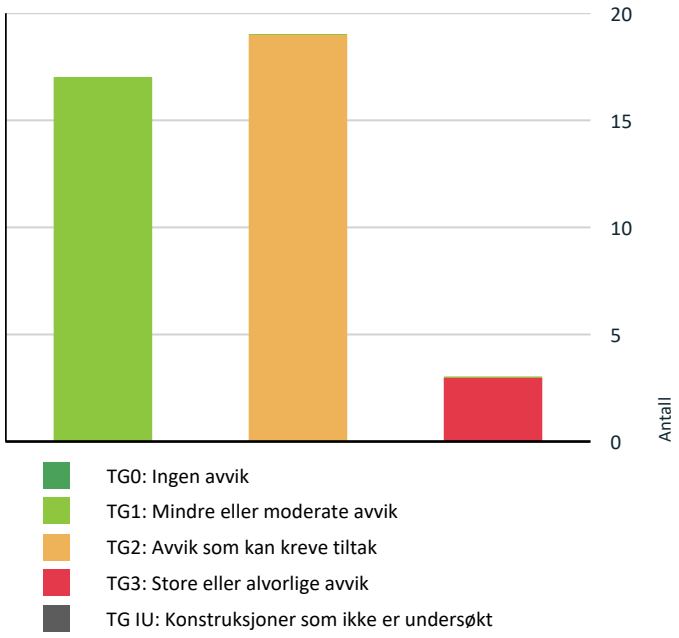
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det meste av opprinnelig bolig på byggemeldt tegning stemmer med dagens bruk.
Grovkjøkken/vaskerom er plassert i byggemeldt carport.
Garasjene er opprinnelig byggemeldt som bod og carport.
Mot sør er det byggemeldt åpen terrasse og bod, men åpen terrasse er endret til bod.
Innglasset balkong er ikke byggemeldt.

Øystein Opås Takstforretning AS
Magnus Vangeruds veg 1
2260 KIRKENÆR

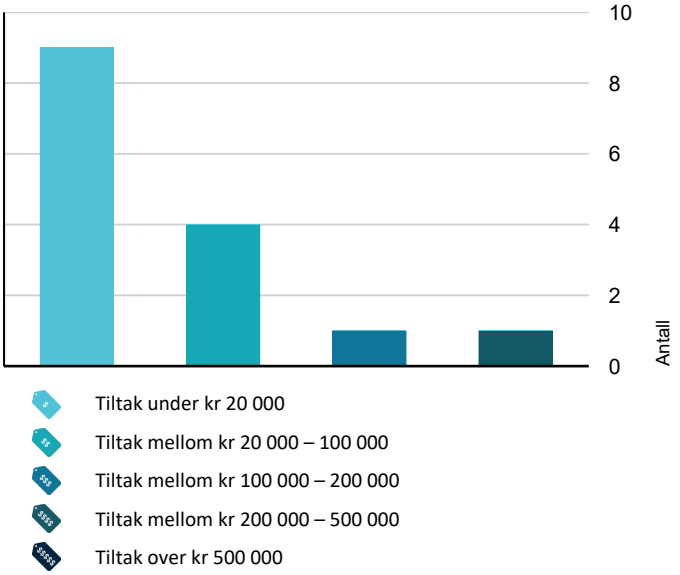
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir.
Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningen. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner, med unntak av hulltaking. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.
Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.
For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver.
Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.
Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.
Geologiske forhold er ikke kontrollert.
Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Øystein Opås Takstforretning AS
Magnus Vangeruds veg 1
2260 KIRKENÆR

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller - 2** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger iht. anbefalinger fra DSA, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det er ikke brannskille mellom garasje og bolig.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Nyoppusset innvendig i første etasje, men det er et utvendig etterslep på vedlikehold

Tilbygg / modernisering	
2026	Nye overflater på vegger og gulv
2026	Malt himlinger
2026	Montert ny kjøkkeninnredning
2026	Malt vinylbelegg på bad
2026	Montert skap og vifte på bad
2026	Ny innmat i sikringsskap, og mye nytt anlegg
2026	Malt betonggulv i kjeller
2026	Montert ny innredning på grovkjøkken/vaskerom

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har taktekking av pappshingel med ukjent alder, og taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er taktekking av metallplater over innglasset balkong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskade og råteskade i taktro og takstol. Selger har utbedret to lekkasjepunkter midlertidig med asfaltlim, men dette tyder på at forventet brukstid har passert for taktekking.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Taktekking har ufagmessig utførelse i overgang mellom garasje og vegg på boligen, og løsning ser ikke ut til å være tett.

Konsekvens/tiltak

• Taktekking må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Råteskader i takstol.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en luftehatt og en pipehatt over tak, og takstige til pipe for feier.
Takvann ledes vekk fra bolig i rør over- og under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist frostsprengte nedløpsrør og nedløpsrør med hull.

Konsekvens/tiltak

• Frostsprengte og skadede nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasje vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner, og årsaken til frostspreng bør utbedres. Dette kan være ved å spyle opp drensrør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på frostsprengt nedløpsrør.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har et saltak av stedsbygde takstoler kledd med taktro. Det er adkomst til loft via nedfellbar loftsstige i gang. Boligen hadde opprinnelig flatt tak, og opprinnnelig papptekking ligger under nye takstoler. Det flate taket er isolert med mineralull. Loftet er ventilert via lufteventiler i gavlspisser. Det er foretatt sporadiske fuktmålinger i taktro og takstoler, og det måles tørt på befaringsdagen.
Det er saltak av stedsbygde takstoler over tilbygget garasje mot nord. Garasje mot øst har åpen takkonstruksjon med høy takhøyde og garasje mot vest har flathimling med åpent loft mot øst. Flathimling er isolert med mineralull.
Tilbygde boder mot sør har saltak av stedsbygget sperretak kledd med taktro. Det er åpen takkonstruksjon i bod mot øst og flathimling i bod mot vest. Det er tilgang til loft over flathimling fra bod mot øst.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskader i taktro og råteskader i takstol. Skadene skyldes taklekkasje som ble oppdaget våren 2026. Selger har utbedret lekkasjen midlertidig med asfaltlim. Det er enkelt montert trefiberplater under skadet taktro.

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen ved at det ikke er ventilering fra takfot.

• Det er påvist råteskader i taktro og takstol mot vest på garasjen, og dette skyldtes utetthet i beslag. Det er opplyst at lekkasjepunktet er utbedret midlertidig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Trefiberplater må fjernes for å vurdere taktroens tilstand og råteskadet takstol må forsterkes.
Råteskadet taktro må skiftes ut i forbindelse med utskifting av taktekking.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Dette kan gjøres ved å etablere 5 cm luftespalte fra takfot.

• Da taktekking skiftes ut må ende av takstol forsterkes og råteskadet taktro skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader i takstol og taktro på tilbygget garasje.



Misfarget taktro, men det måles tørt på befaringsdagen.



Soppdannelse på takstol i råteskadet område.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det er utett beslagsløsning rundt enkelte vinduer, og dette medfører risiko for vanninntrengning inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Beslagsløsning bør endres, eventuelt montere bredere omramming rundt vinduer som tetter utetthet i beslag.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Manglende gnagersikring bak bordkledning.



Råteskadet kledning.



Eksempel på utetthet i omramming rundt vindu ved at det er klippet vekk for mye av beslag.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass i første etasje og malte trevinduer med enkle glass og vareramme i kjeller. Det er malte trevinduer med koblet glass på bad og i tilbygget bod.
Det observeres datostempel fra 1977, 1983 og 1998.
Det er elektriske persienner utenfor kjøkkenvinduer og soveromsvindu mot sør-øst.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Enkelte vinduer er værslitte.
- Det er sprukket glass i kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Enkelte vinduer bør vedlikeholdes.
- Sprukket glass bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på værslitt vindu.



Sprukket glass i vindu.

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute, en malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglassfelt fra 2025, en malt ytterdør med glassrute til garasje og to malte ytterdører til utvendige boder.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har et østvendt overbygget inngangsparti på 4 m2. Det har rekkverk av utskårne rekkverskbord med rekkverkshøyde på 77 cm. Inngangspartiet er opplagret på vegg og på punktfundamenter av lettklinkerblokker og murstein på terreng.
Det er en innglasset balkong på 17 m2. Den har skyvedører på ender, og brystning med skyveglass over mot vest. Det er lagt laminatgulv på opprinnelig terrassegulv. Balkongen er opplagret på støpte rør i terreng.
Boligen har en vestvendt treplatting på 18 m2 med adkomst fra innglasset balkong. Den er punktfundamentert på terreng.
Det er en vestvendt treterrasse på 5 m2 med adkomst fra innglasset balkong og utvendig bod. Den har rekkverk kledd med liggende kledningsbord med rekkverkshøyde på 89 cm. Terrassen er opplagret på punktfundamenter av lettklinkerblokker på terreng en en eldre betongplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning og tegn på svak konstruksjon i gulv i innglasset balkong.
- Det er påvist påvist setninger i fundament under inngangsparti.
- Det er påvist svellskadet laminatgulv i innglasset balkong. Dette skyldes enten at slagregn/smeltevann har trengt inn under terskel for skyvedør, eller at vindu/dør har stått åpen under regnvær.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å utbedre og stabilisere fundamentene på inngangsparti for å sikre jevn og trygg konstruksjon.
- Laminatgulvet må skiftes ut for å fjerne avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Svellskadet laminatgulv i innglasset balkong.



Setning i fundament på inngangsparti.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en tretrapp til inngangspartiet på fire trinn med rekkverk på to sider med rekkverkshøyde på 74 cm. Det er en enkel tretrapp fra inngangspartiet til hellelagt område mot øst. Denne har håndløper på vegg.
Boligen har en enkel tretrapp på seks trinn fra innglasset balkong til treplatting, og en tretrapp på fire trinn til vestvendt treterrasse. Det er rekkverk på en side av trapp til terrassen med rekkverkshøyde på 94 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i trinn i trapp fra treplatting til innglasset balkong.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trinn må skiftes ut.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende rekkverk.



Råteskadet trinn.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har en tilbygget dobbelgarasje med betonggulv i del mot øst, og grusdekke og betongheller i del mot vest. Garasje mot øst har i hovedsak åpne konstruksjoner, men to vegger er kledd med ubehandlet gips. Garasje mot vest har tapetserte vegger og malte plater i himling. Det er to leddporter med elektriske motorer, gangdør til grovkjøkken/vaskerom og gangdør til treplatting. Det er vinduer og innlagt strøm til lys og stikkontakter.
Det er to tilbygde boder. En er uinnredet med tregulv og åpne konstruksjoner, og en er innredet med laminatgulv og overflater kledd med malt panel og malt bordkledning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har laminatgulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er kledd med malte slette plater og himlinger er kledd med malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.
Det måles 14 mm høydeavvik lokalt og 20 mm totalt i stue.
Det måles 8 mm høydeavvik lokalt og 14 mm totalt i soverom mot sør.

⚠ Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Selger utførte radonmåling i boligen på befaringsdagen i august, og han oppnådde et tilfredsstillende resultat.
Direktoratet for strålevern og atomkraft (DSA) anbefaler at radonmåling utføres over et tidsrom på minimum to måneder i vinterhalvåret (fra oktober til midten av april).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger iht. anbefalinger fra DSA, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling iht. anbefalinger fra DSA og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en elementpipe uten tilknyttede ildsteder.
Sotluke er plassert i krypkjeller.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har en uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger. Ett rom er påforet og kledd med trefiberplater, og delevegger er kledd med plater. Det er gulvbelegg i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur i form av saltutslag.
• Det er påvist fuktskader på overflater på delevegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Påforing og kledning bør rives fra grunnmur så kjeller kan bestå av åpne murkonstruksjoner.
• Veggkledning bør rives og erstattes med panel som tåler en viss fuktbelastning bedre.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Hulltaking, og det måles skadelig fuktinnhold.



Eksempel på fuktskadet kledning på delevegg.



Eksempel på saltutslag.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under deler av boligen. Det er adkomst til krypkjeller via luke i mur fra kjeller. Krypkjelleren har naturlig ventilasjon via veggventiler.
Det er fjell i dagen og sand på deler av grunnen i krypkjeller.
På befaringsdagen ble det påvist noe soppdannelse i stubbeloftet, og noe ekte hussopp på organiske rester på grunnen i krypkjeller. Selger har rengjort stubbeloftet med klorinvann, fjernet organiske rester på grunnen og sprøytet med soppdrepende middel.

Vurdering av avvik:
• Det er høy luftfuktighet i krypkjelleren, og det måles skadelig fuktinnhold i stubbeloftsbord.

Konsekvens/tiltak
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid. Luftfuktigheten senkes mest effektivt ved å montere en fuktstyrt krypkjelleravfukter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det måles skadelig fuktinnhold i treverk i krypkjeller.

TG 2 Krypkjeller - 2

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en krypkjeller under trebjelkelag og tregulv under tilbygde boder. Det er ikke adkomst til krypkjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
• Det er ikke tilfredsstillende fall på terreng fra krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.
• Terrengjustering bør utføres for å oppnå tilfredsstillende fall vekk fra bolig. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 tre meter vekk fra bolig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utilfredsstillende fall på terreng ved krypkjeller.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en lakkert tretrapp i vinkel mellom etasjer. Det er malt spilerekkverk på en side med rekkverkshøyde på 85 cm. Det er vegg bak rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte slette dører i første etasje og malte speildører i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist enkelte dører som tar i karm/terskel. Dører i kjeller lar seg ikke stenge, men dette er ingen ulempe ettersom det er viktig å sikre god luftsirkulasjon i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres i første etasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har et grovkjøkken/vaskerom inntil kjøkkenet. Det er malt gulvbelegg, malte slette vegger og malte plater i himling. Det har innredning i vinkel med slette fronter, laminat benkeplate og underlimt kompositttservant. Det er avsatt plass til vaskemaskin i innredningen og plass til kjøleskap/fryseskap inntil innredningen. Det er karusell i hjørneskap.
Innredningen er opprinnelig fra 2019, og denne er gjenbrukt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har ukjent alder, men vegger ble sannsynligvis pusset opp mens byggteknisk forskrift fra 1997-2010 var gjeldende.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for arbeider med tettesjikt, og dette er ikke unormalt for byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på vegger og malte plater i himling.
Baderomsplater er forseglet i nedkant med silikon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har malt vinylbelegg på gulv med fall til sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 25 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og synlig tettesjikt av malt vinylbelegg og baderomsplater. Vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.
Total høydeforskjell fra sluk til topp tettesjikt ved dør er 85 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utettheter rundt rørgjennomføringer bak dusjkabinett.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Utettheter rundt rørgjennomføringer kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• For å fjerne avviket må badet renoveres, og kostnadsestimat gjelder dette. Badet kan fortsatt fungere en periode så lenge tett dusjkabinett benyttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utette gjennomføringer gjennom veggens tettesjikt bak dusjkabinettet.



Plastsluk, og vinylbelegg er synlig ført forbi slukets klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med speilskap, dusjkabinett, veggmontert skap med speilskap over og stråleovn.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte over dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i toalettrom bak dusjkabinett og servant, med måleresultat 9.



Hulltaking, og det måles tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning på to vegger og i vinkel med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt porselensservant med to kummer. Det er overskap over innredning på en vegg og glassplate på vegg bak servant. Løsning med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
Innredning er opprinnelig fra 2019, og denne er gjenbrukt.
Opprinnelig røropplegg er gjenbrukt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er platetopp ned nedfelt ventilator med kullfilter med utluft i sokkel. Det er mekanisk avtrekksvifte i tilstøtende grovkjøkken/vaskerom med tilluft via spalte under dør. Denne viften bør startes ved matlaging.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malt gulvbelegg, og malte slette plater på vegger og i himling.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det har innredning med nedfelt servant og speilskap, og toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling ført over tak i luftehatt, og tilluft via spalte over dør.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom og dette fungerer ikke tilfredsstillende ved undersøkelser med lett papirark.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobberrør med og uten plastkappe. Vannmåler og stoppekran er plassert i vaskekjeller.
Det er vannrør av plast (rør i rør) til grovkjøkken/vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke montert tettemuffer i enden av varerør på grovkjøkken/vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tettemuffer monteres for å sikre at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til rom med sluk i stedet for til benkeskap på grovkjøkken.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er ikke montert tettemuffer i enden av varerør på grovkjøkken.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Avløpslufting ledes over tak i luftehatt og stakeluke er plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Vurdering av avvik:
• Varmepumpen er av en alder der denne har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for tiltak ettersom varmepumpen fungerer i dag.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert i vaskekjeller.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er en rustfri vaskekum med veggmontert blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og plastsluk i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre VVS-installasjoner har økt risiko for svikt, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader og driftsproblemer.

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg med både jordede- og ujordede stikkontakter og originalt sikringsskap med nye jordfeilautomater og overspenningsvern plassert i trappenedgang.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere i begge etasjer og brannslokningsapparat fra 2019.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det er ikke brannskille mellom garasje og bolig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har mest sannsynlig drenering i form av påføring av tettemiddel på grunnmur og tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Da kjelleren i all hovedsak består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til lagring vil terrengjustering være et mer hensiktsmessig tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.
Da det ikke er tett fuktsperre mot grunnen under boligen så kan fuktopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur og ringmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

• Det er påvist område på grunnmur med avflasset maling og puss.

Konsekvens/tiltak

• Utvendig forsegling av riss for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling. Deler av grunnmur er moden for utvendig vedlikehold over terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på utvendig avflasset maling/puss.



Utvendig skråriss.



Innvendig horisontalriss.



Innvendig horisontalriss.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har en slakt skrånende, noe kupert tomt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

Tilstandsrapport



Utilfredsstillende fall fra bolig.

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

Beskrivelse

Boligen har kommunalt vann med privat stikkledning av metall og kommunalt avløp med privat stikkledning av plast.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger iht. anbefalinger fra DSA, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det er ikke brannskille mellom garasje og bolig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling iht. anbefalinger fra DSA og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

Tilstandsrapport

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Øystein Opås Takstforretning AS
Magnus Vangeruds veg 1
2260 KIRKENÆR

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

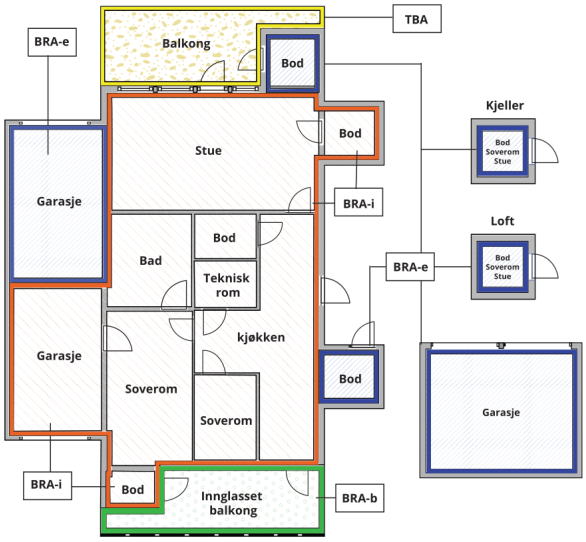
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	139	26	17	182	27
Kjeller	42			42	
SUM	**181**	**26**	**17**		**27**
SUM BRA	**224**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad, soverom 3, toalettrom, garasje, garasje 2, grovkjøkken/vaskerom	Bod, bod 2	Innglasset balkong
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, vaskekjeller		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det meste av opprinnelig bolig på byggemeldt tegning stemmer med dagens bruk.
Grovkjøkken/vaskerom er plassert i byggemeldt carport.
Garasjene er opprinnelig byggemeldt som bod og carport.
Mot sør er det byggemeldt åpen terrasse og bod, men åpen terrasse er endret til bod.
Innglasset balkong er ikke byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er fremvist samsvarserklæring for elektriske arbeider, og resten er utført som egeninnsats.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke brannskille mellom garasje og bolig.

Øystein Opås Takstforretning AS
Magnus Vangeruds veg 1
2260 KIRKENÆR

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Bjørn Eide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER	41	210		0	1067.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rampevegen 8

Hjemmelshaver
Meli Holding AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sentralt i Våler som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra Rampevegen som er en kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en skrånende noe kupert tomt pent opparbeidet med plen, prydbusker, bærbusker og gruset adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger to tinglyste heftelser på eiendommen i form av en bestemmelse om gjerde fra 1955 og en bestemmelse om kloakkledning fra 1959.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.12.1971		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	28.01.2008		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.02.1971	Dato gjelder kommunens stempel	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	19.06.2020		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Øystein Opås Takstforretning AS
Magnus Vangeruds veg 1
2260 KIRKENÆR

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Rampevegen 8, 2436 VÅLER I SOLØR

20 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rampevegen 8	Rampevegen 8	

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?

13.10.2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Eide, Bjørn

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**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Monter avtrekksvifte, lampe og stikk

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arneberg&Lund

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Malt overflater, og montert noe ny 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

Beskriv feilen og omfanget

Dårlig utbedring utført av tidligere eier, smørt på mer asfaltlim på slitte områder av taktekkingen

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**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Satt inn ny verandadør, og malt litt på noen slitte områder rundt vinduer

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2025

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Lagt ned nytt rør for å lede bort vann fra taknedløp på østside ved inngangsparti

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**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny innmat i sikringsskap, nye kurser vaskerom og kjøkken, nye lamper og stikk i hele boligdelen

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arneberg & Lund

10.1.6 **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

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt opplegg vaskerom

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

YC Amundrud

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet innbygd peis

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Det var lagret mye trematerialer i krypkjeller som det hadde råtnet og påbegynt soppangrep på. Fjernet nå, og litt råte på tidligere lekkasje i ved en takbjelke

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Målt nå i år, 8bq

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Bør nok legge på et nytt lag shingel på taket snart, og bytte takrenne/nedløp snart, særlig på garasje er de slitt

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Bjørn Eide	**2026-08-20**

Identification

Bjørn Eide

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 41, Bruksnummer 210 i 3419 VÅLER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	19.08.2026 kl. 09.47
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	19.08.2026 kl. 09.46

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1228660-1/200 13.10.2025 15:19 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 400 000
Omsetningstype: Fritt salg
MELI HOLDING AS
ORG.NR: 821 165 792
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:

1955/1268-1/14 08.06.1955 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Med flere bestemmelser

1959/2896-2/14 23.10.1959 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Våler vannverk.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1955/1115-1/14 24.05.1955 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3419 GNR: 41 BNR: 59

2020/314745-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0426 GNR: 41 BNR: 210

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».

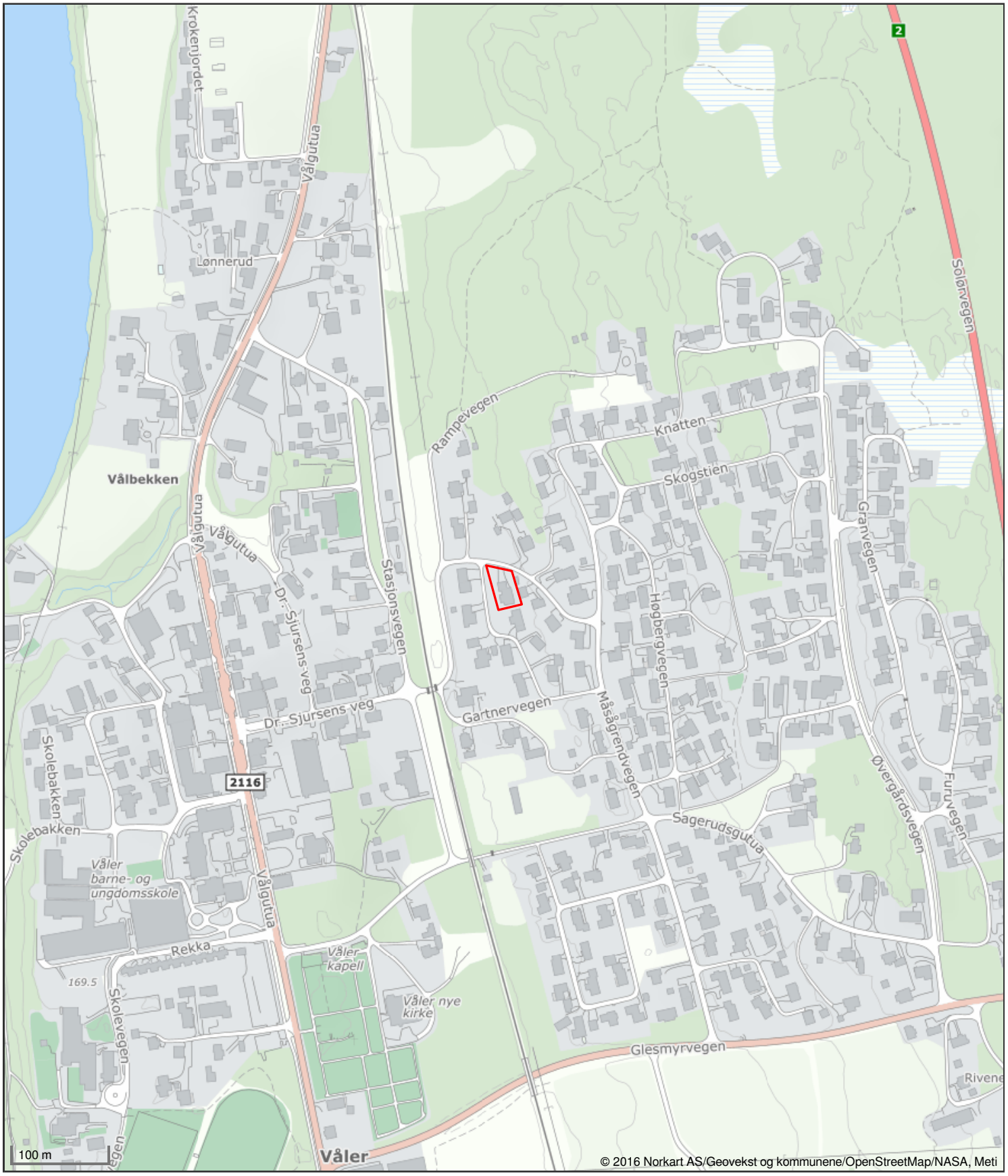
AREALBEKREFTELSE

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: 19.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3419 - 41/210//



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	Solheim	Beregnet areal	1067.7
Etablert dato	24.05.1955	Historisk oppgitt areal	1068,3
Oppdatert dato	14.10.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.01	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	41/210
Endre egenskaper Annen forretningstype	27.04.2018 27.04.2018			41/210
Skyldeling Skyldeling	24.05.1955			41/59, 41/210

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6730121.05	655030.86	0	Ja	1067.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MELI HOLDING AS S821165792	Hjemmelshaver (H) 1/1	Glåmvegen 1 2436 VÅLER I SOLØR	

Adresse

Vegadresse: Rampevegen 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2436 VÅLER I SOLØR	Kirkesogn	03120901 Våler
Grunnkrets	104 Våler	Tettsted	1112 Våler
Valgkrets	1 Våler		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	153815224		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	28.12.1971
2	300032832		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2009

1: Bygning 153815224: Enebolig (111), Tatt i bruk 28.12.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	160
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	160
Opprinnelseskode	Massivregistrering	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	28.12.1971	10.03.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rampevegen 8	H0101	41/210	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	120	0	120	0	0	0
K01	0	40	0	40	0	0	0

2: Bygning 300032832: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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	01.01.2009	06.01.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	41/210	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	0	0

Våler kommune

Grunnkart

Eiendom: 41/210
Adresse: Rampevegen 8
Dato: 19.08.2026
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: 19.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3419 - 41/210//



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

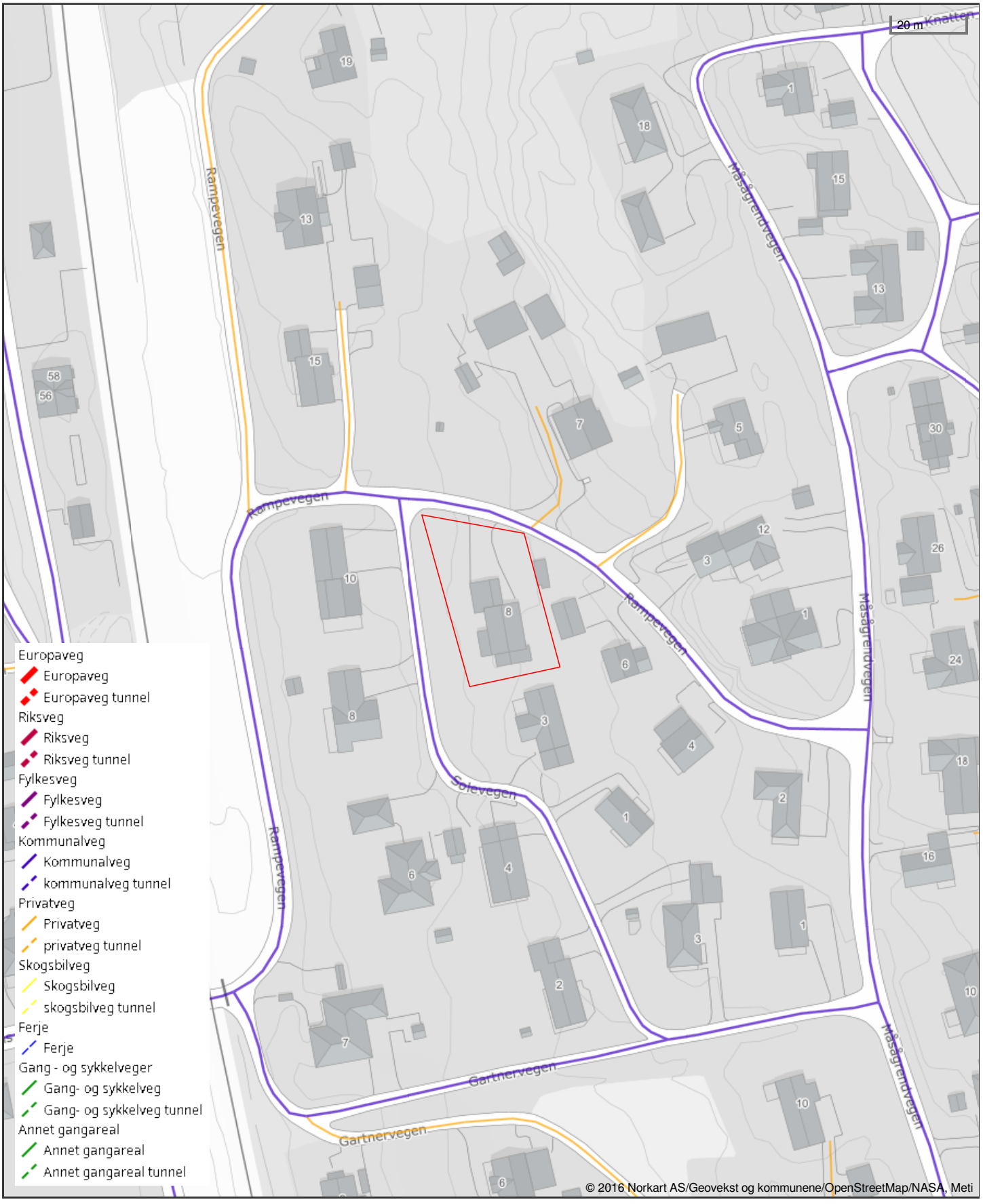
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 067,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6730121,05	**Øst**	655030,86	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6730098,13	655025,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,06	
2	6730143,96	655010,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,11	
3	6730139,99	655037,95	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,83	
4	6730104,55	655049,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,20	

Utskriftsdato: 19.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3419 - 41/210//



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

Adresse: Vålgutua 251
2436 Våler i Solør

Telefon: 62 42 40 00

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

Utskriftsdato: 20.08.2026

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3419	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	210	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Rampevegen 8, 2436 VÅLER I SOLØR								

Resestanse:
Ingen restanse på feiing. 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: 19.08.2026

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.**	41	**Bruksnr.**	210	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rampevegen 8, 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**
Avløp	1 060,56 kr
Eiendomsskatt	2 998,00 kr
Renovasjon	3 358,26 kr
Vann	1 595,88 kr
Sum	**9 012,70 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renov A,B1-4,D3-4	25%	1 1,00	3598.75	1/1	0 %	3 598,75 kr	1 799,38 kr
Årsavgift renovasjon	25%	1 STK	58.00	1/1	0 %	58,00 kr	29,00 kr
Målt forbruk 2025Vann	25%	2.5 m^3	28.00	1/1	0 %	70,00 kr	70,00 kr
Innbetalt akonto 2025 Vann	25%	-0.5 m^3	28.00	1/1	0 %	-14,00 kr	-14,00 kr
Målt forbruk 2025 kloakk	25%	2.5 m^3	28.00	1/1	0 %	70,00 kr	70,00 kr
Innbetalt akonto 2025 kloakk	25%	-0.5 m^3	28.00	1/1	0 %	-14,00 kr	-14,00 kr
Eiendomsskatt boliger	0%	749700 PROM	4.00	1/1	0 %	2 999,00 kr	1 499,00 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%	5 m^3	27.00	1/1	0 %	135,01 kr	67,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk 2025 Vann	15%	2.5 m^3	25.76	1/1	0 %	64,40 kr	64,40 kr
Innbetalt akonto 2025 Vann	15%	-0.5 m^3	25.76	1/1	0 %	-12,88 kr	-12,88 kr
Målerleie (25 mm)	15%	1 STK	193.00	1/1	0 %	193,00 kr	96,51 kr
Årsgebyr kloakk	15%	1 STK	2682.00	1/1	0 %	2 682,00 kr	1 340,99 kr
Akonto kloakk 2026	15%	5 m^3	30.00	1/1	0 %	150,02 kr	75,00 kr
Målt forbruk 2025 Kloakk	15%	2.5 m^3	25.76	1/1	0 %	64,40 kr	64,40 kr
Innbetalt akonto 2025 Kloakk	15%	-0.5 m^3	25.76	1/1	0 %	-12,88 kr	-12,88 kr
					Sum	**12 153,82 kr**	**6 183,92 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.

Utskriftsdato: 19.08.2026

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.**	41	**Bruksnr.**	210	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rampevegen 8, 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	0,00 kr
Sum	**0,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

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: 19.08.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3419	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	210	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	225151898	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	153815224	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Rampevegen 8, 2436 VÅLER I SOLØR

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	1	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**
10.01.2022	Tilsyn	30.04.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 225151898

BruksenhetId	251359572	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300032832	**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 251359572

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.

Kulturminnerapport

Eiendom	3419 41/210		
Utskriftsdato	19.08.2026	**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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 19.08.2026

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.**	41	**Bruksnr.**	210	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rampevegen 8, 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

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2007002
Navn	Delplan Våler sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.01.2008
Delarealer	**Delareal** 1 062 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende
	Delareal 6 m^2 **Arealbruk** Veiareal,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19810016
Navn	Spulsåsen Vest Del

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3419/dokumenter/13/best000016.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 1 060 m^2 **Formål** Boliger

Våler kommune

Adresse: Vålgutua 251
2436 Våler i Solør

Telefon: 62424000

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

Utskriftsdato: 24.08.2026

Erklæringer

Kommunale erklæringer

Kommunenr.	3419	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	210	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Rampevegen 8, 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.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Erling Bekkevold,
2290 Våler.

Journalnr.
838
Dato, avsluttende synsforr.
28/12-1971.

Arbeidssted	"Solheim", g.nr. 41 br.nr. 210 - Våler.
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Enebolig.
Byggherre	Erling Bekkevold, Våler.
Byggemelder	Erling Bekkevold, Våler.
Ansvarshavende	A/S Moelven Brug, Moelv.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Ved befaringen var elektrisk opplegg i kjeller ikke fullført.
Utvendig finplanering gjenstår.

Våler, den 28. desember 1971.

Jan Erik Eig
assistentingeniør

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

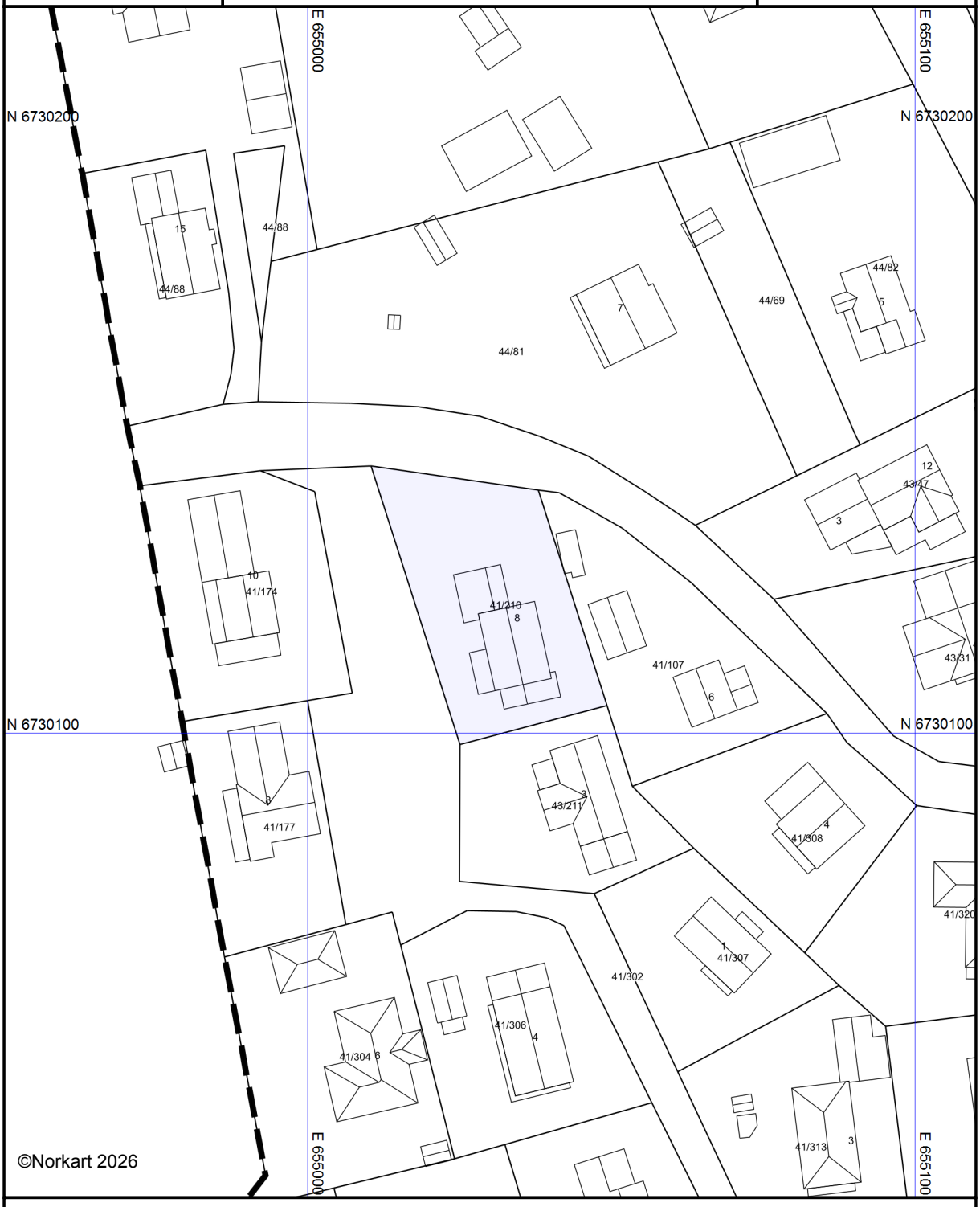
Våler kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/210
Adresse: Rampevegen 8
Utskriftsdato: 19.08.2026
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

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

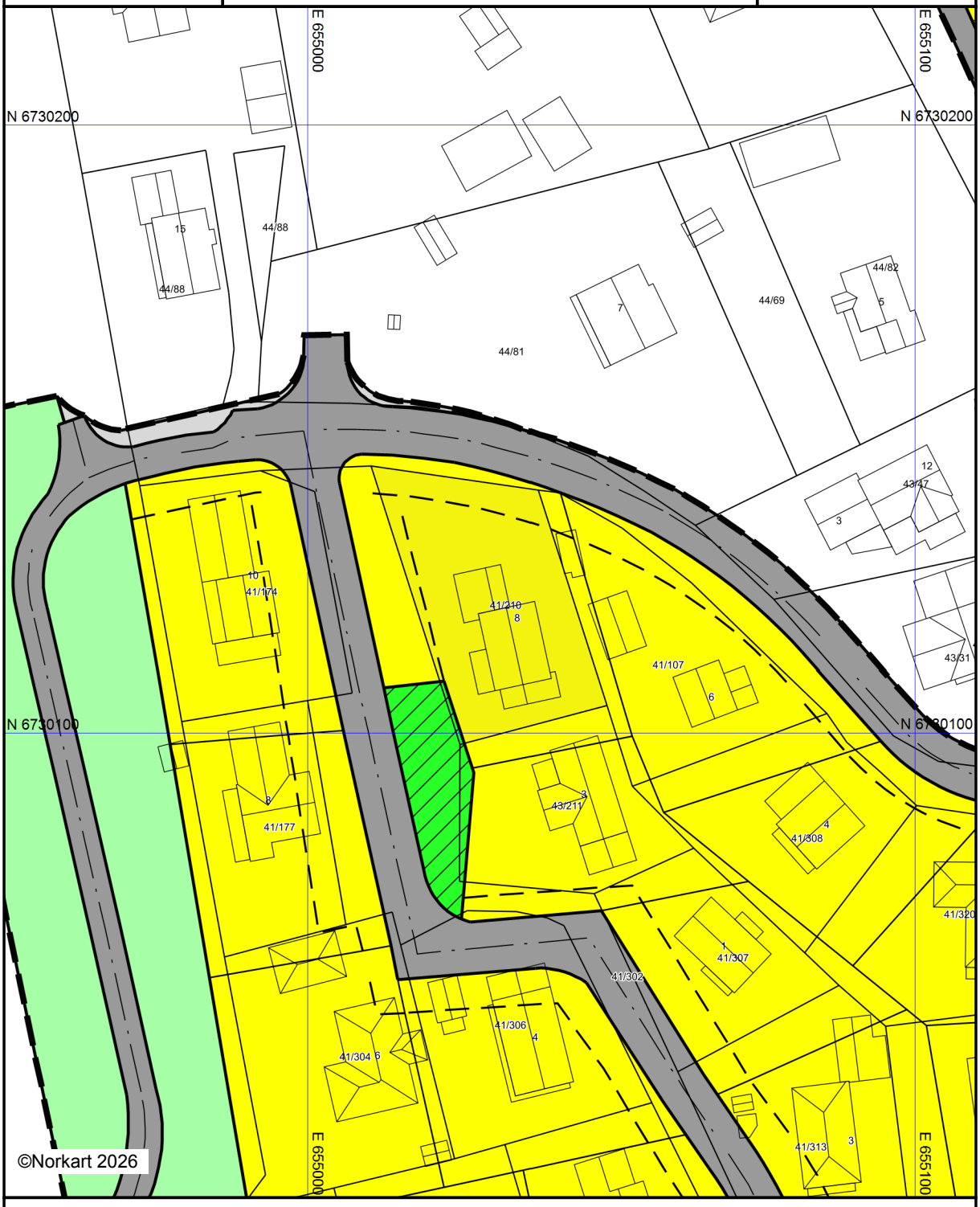
Våler kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/210
Adresse: Rampevegen 8
Utskriftsdato: 19.08.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Friområder
- Park
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Forretning
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

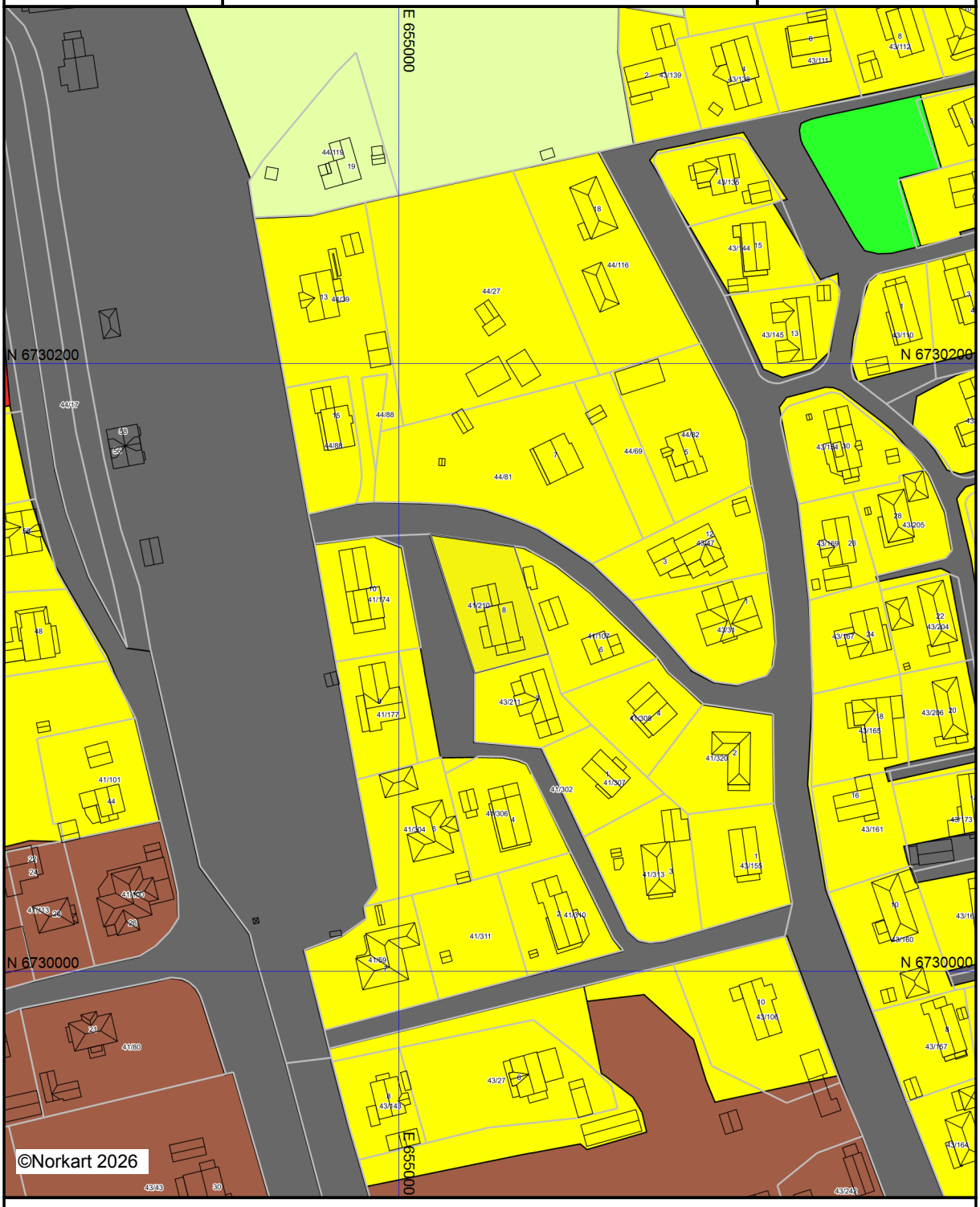
Våler kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/210
Adresse: Rampevegen 8
Utskriftsdato: 19.08.2026
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

- Boligområde - eksisterende
- Senterområde - eksisterende
- Senterområde - framtidig
- Offentlige bygninger - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNF-område
- Vegareal - eksisterende
- Jernbaneareal - eksisterende
- Grense for retningslinjeområde
- Grense for retningslinjeområde
- LNF-område hvor naturvern er dominerende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Grense for arealformål

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SPULSÅSEN VEST, VÅLER I SOLØR

Fellesbestemmelser.

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

2. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggeområdene, med arealbruk, tomtedeling/utnyttelsesgrad som angitt på planen.

3. Bygningsrådet kan endre tomteinndeling og avgrensning av fellesarealer, når dette skjer etter en samlet plan for vedkommende bygningsgruppe.

4. Bygningene skal plasseres innenfor det areal som begrenses av ytre byggegrense mot offentlig veg og indre byggegrense mot øvrige tomtegrenser. Ytrevegg som vender mot og ligger nærmere tomtegrensen enn 4,0 m, skal være uten vindu. Bygningsrådet avgjør endelig plassering og høyde. Bygningene skal plasseres så lavt i terrenget som praktisk mulig.

5. Ved anmeldelse av nybygg kan bygningsrådet forlange utarbeidet og godkjent detaljert situasjonsplan for tomten, som viser plassering av bygninger, adkomst, gårdsplasser, gjerder, murer, større beplantninger, søppeldunker, tørkestativ, oljetank og annet utstyr av betydning. Evt. uthus eller garasje skal vises på situasjonsplanen ved anmeldelse av første bygning, selv om disse ikke skal utføres under ett.

6. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen innen samme område får en enhetlig og harmonisk form og utførelse. Bygningsrådet skal godkjenne utvendig materialbruk, behandling og farge, også for takflater.

7. Gjerders plassering, utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Dette gjelder også forstøtningsmur og hekk mot offentlig veg. Bygningsrådet kan påby innhengning av tomt.

8. For tilførsel av strøm og telefon innen området og til den enkelte bygning skal fortrinnsvis nyttes jordkabel. Bygningsrådet kan forlange at hele bygningsgrupper tilknyttes felles antenneanlegg for TV og radio.

9. Eksisterende trær og annen vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Ubebygd del av tomt og fellesareal skal holdes i en stand som ikke virker skjemmende for omgivelsene. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

10. Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til bygningsloven.

BYGGEOMRÅDER

Boligformål.

11. I boliggruppene A, B, C, D, E, F og G skal oppføres bolighus i 1 etasje. Hvor terrenget ligger til rette for det, kan bygningsrådet godkjenne bygning med sokkeletasje, som evt. kan innredes til beboelse.

12. I boliggruppene H, I og J kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer.

13. Bygningenes grunnflate inkl. garasje bør ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

14. Garasjer skal bygges som fellesanlegg der dette er angitt på planen. Forøvrig bør garasje bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan godkjenne frittliggende garasje/uthus med grunnflate inntil 35 m^2. Garasjen skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge. I tillegg til garasje skal det på egen grunn være oppstillingsplass for 1 bil, eller i fellesanlegg 0,5 pr. leilighet. For hybelleilighet kreves oppstillingsplass for 1 bil.

15. Bygningene skal ha saltak eller pult-tak. Møneretning og takvinkel fastsettes av bygningsrådet. I boliggruppe H, I eller J kan godkjennes annen takform, men da for en hel bygningsgruppe under ett.

16. For gruppene E, H, I og J kan bygningsrådet utarbeide detaljerte regler om utvendig materialbruk, fargebruk og form, for å sikre en harmonisk utforming av boliggruppene. I gruppene H og I skal naturlig skogvegetasjon på fellesareal (tun) bevares, bortsett fra arealer som medgår til adkomstveg.

17. Innenfor boligområdene kan bygningsrådet tillate enkelte erversvirksomheter som ikke virker sjenerende på boligmiljøet, og som ikke medfører vesentlig biltrafikk i områdene.

Almennyttig formål.

18. På område K kan oppføres bygning(er) i inntil 1 etasje + underetasje.
Område K skal fortrinnsvis forbeholdes formål som utgjør aktivitets- og fritidstilbud for beboerne i omkringliggende boligområder. Bygningsrådet skal påse at området ikke nyttes til virksomhet som medfører særlig stor kjøretrafikk eller på annen måte kan være sjenerende for omgivelsene.

LANDBRUKSOMRÅDER

19. På område L (gartneri) kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som er nødvendig for gartneridriften.

TRAFIKKOMRÅDER

20. På planen er angitt byggegrenser og frisiktsoner i byggeområdene som grenser til kjøreveger. Området mellom frisiktlinjene og vegen (frisiktsonen) skal være fri for sikthindrende gjenstander, vegetasjon o.l. i en høyde av 0,6 meter over de tilstøtende vegers planum.

21. Bygningsrådet skal påse at vegfyllinger og -skjæringer behandles/tilsås/beplantes, slik at det blir minst mulig skjemmende for omgivelsene og landskapet.

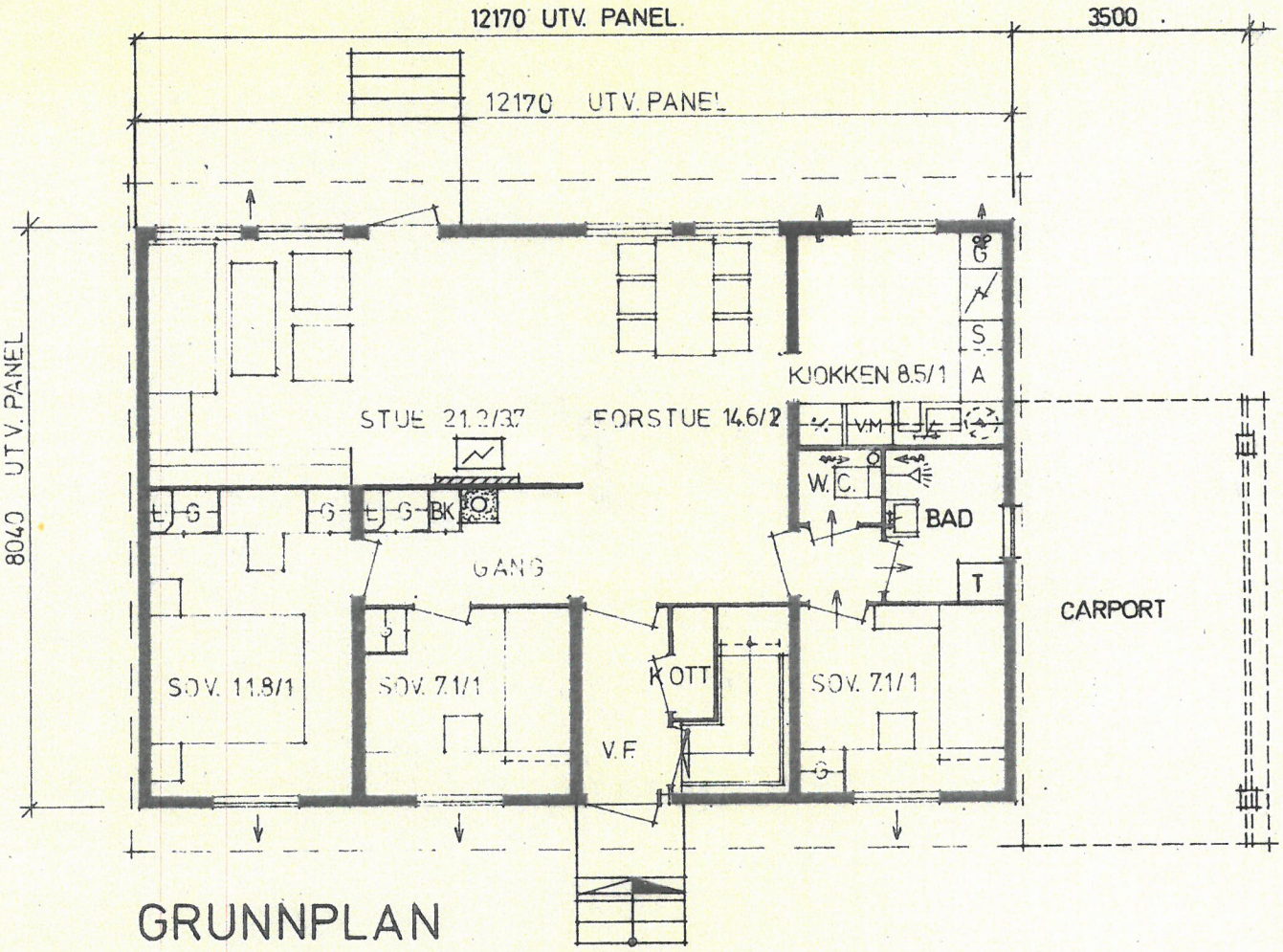
22. Langs alle offentlige veger, også gang- og sykkelveger, skal det anlegges tilstrekkelig vegbelysning.

FRIOMRÅDER

23. I friområdene skal det ikke oppføres bygninger. Friområder og lekeplasser skal beholde preg av natur/skog, eller opparbeides og vedlikeholdes parkmessig. Tynning, planting m.v. bør utføres etter en plan godkjent av bygningsrådet.

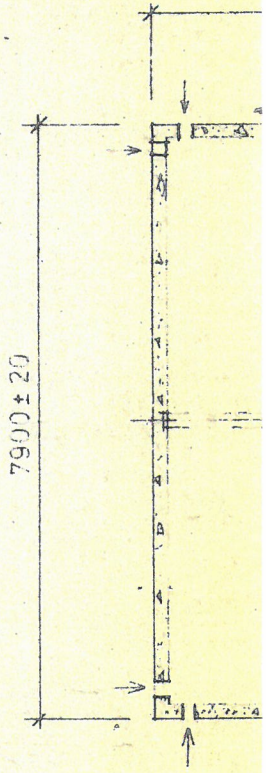
Stadfestet, Hamar, april 1976

Erling Anger
(sign.)



GRUNNPLAN

90 + 15

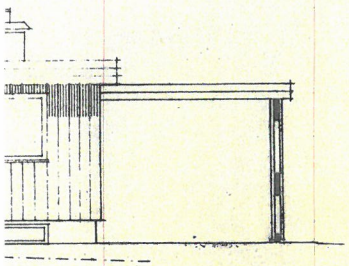


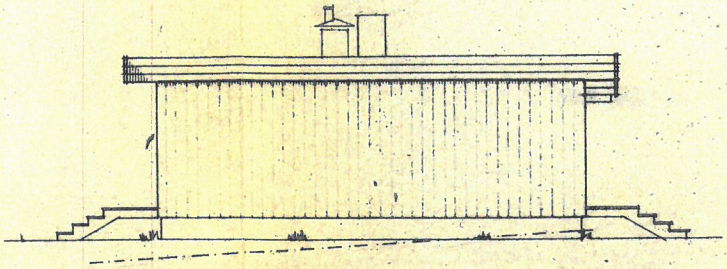
KJEL

ANMERKN.

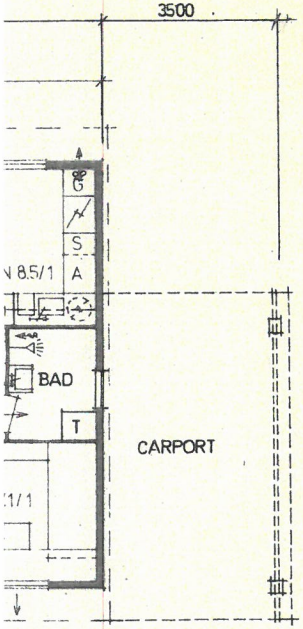
ANGITT GULVAREAL = BRUTTO
—"— LYSFLATE = NETTO
MINSTE LYSFLATE = 10% AV NETTO GULVAREAL

SNITT

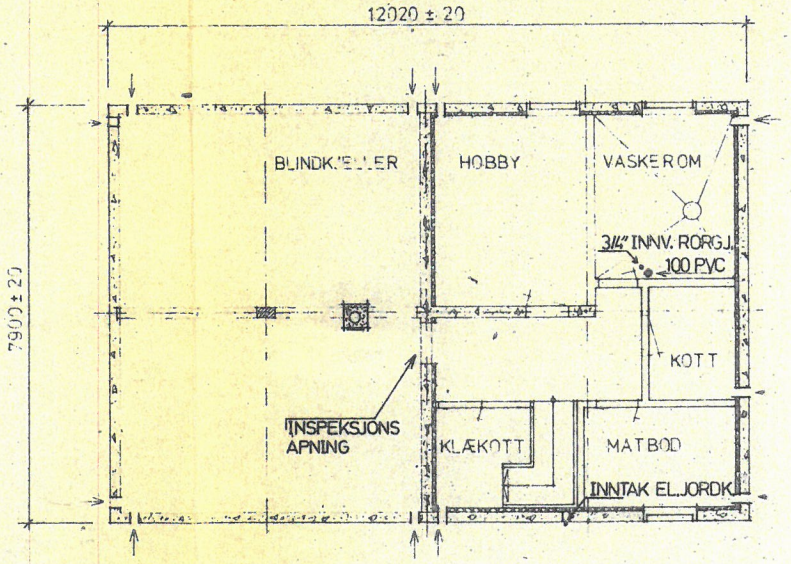




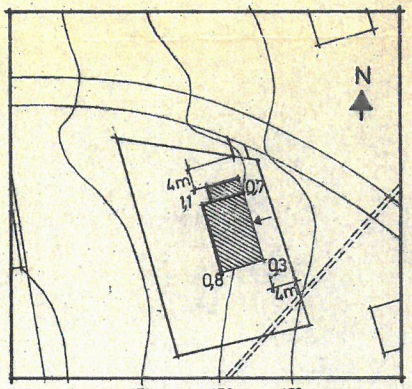
GAVL MOT SYD-ÖST



90 + 15



KJELLERPLAN



SITUASJONSPLAN FOR
ERLING BEKKEVOLD
1:1000

VÅLER BYGNINSRÅD
SOLØR
J.nr. 59 Dato 15/2-71.
Arkiv nr. 583.1

40

ERLING BEKKEVOLD
POSTBOKS 57.
VÅLER I SOLØR

MONTASJESTED: VÅLER

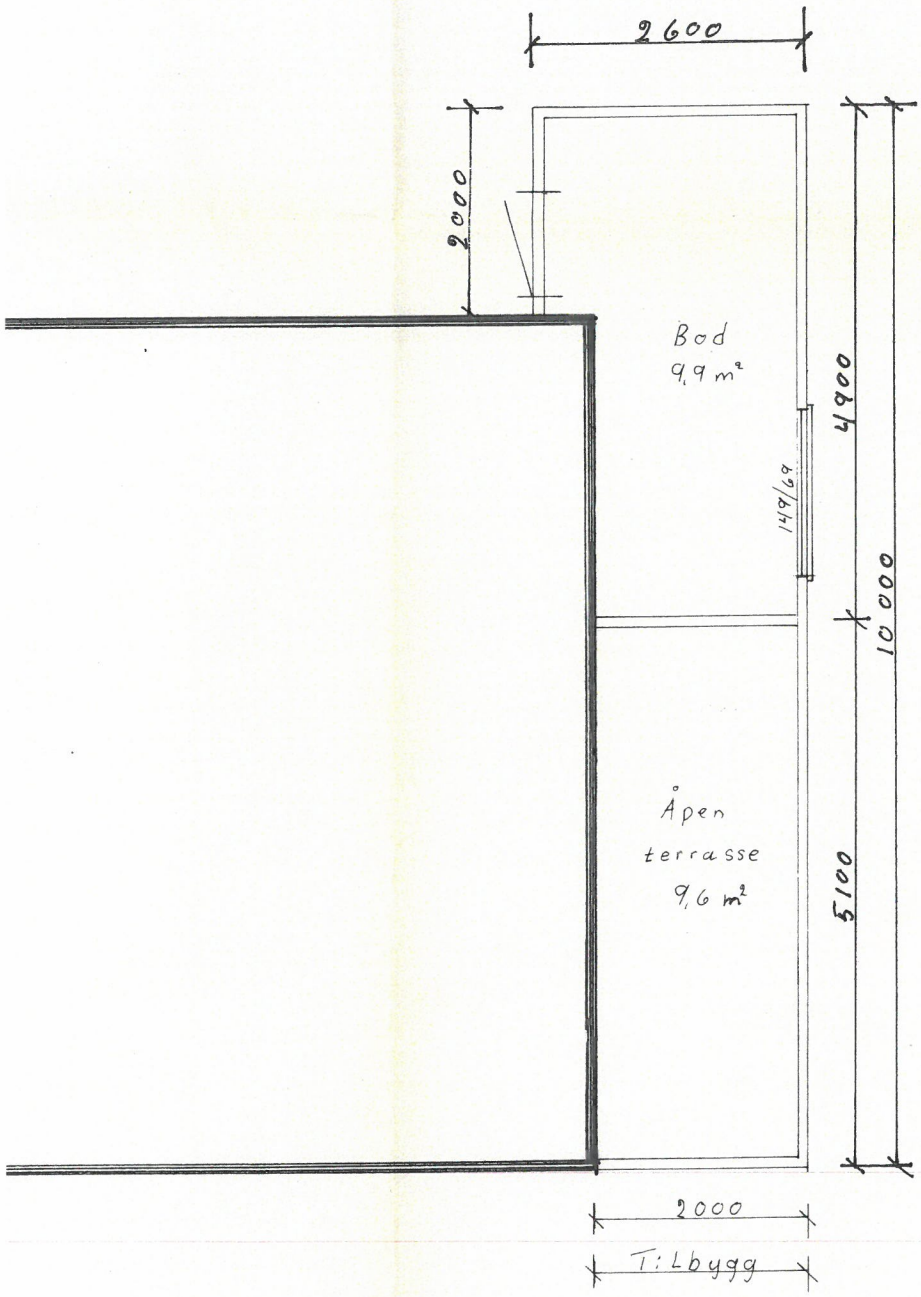
Stk.	Gjenstand	Nr.	Matr.	Detalj. tegn.	Anm.
MOELVEN FAMILIEBOLIG "SENIOR" A I+N MED FLATT TAK OG KJELLER					

Målestokk	Tegn. 22.1.71	E.S.
1 : 100	Kfr.	
	Godkj. 25-1-71	

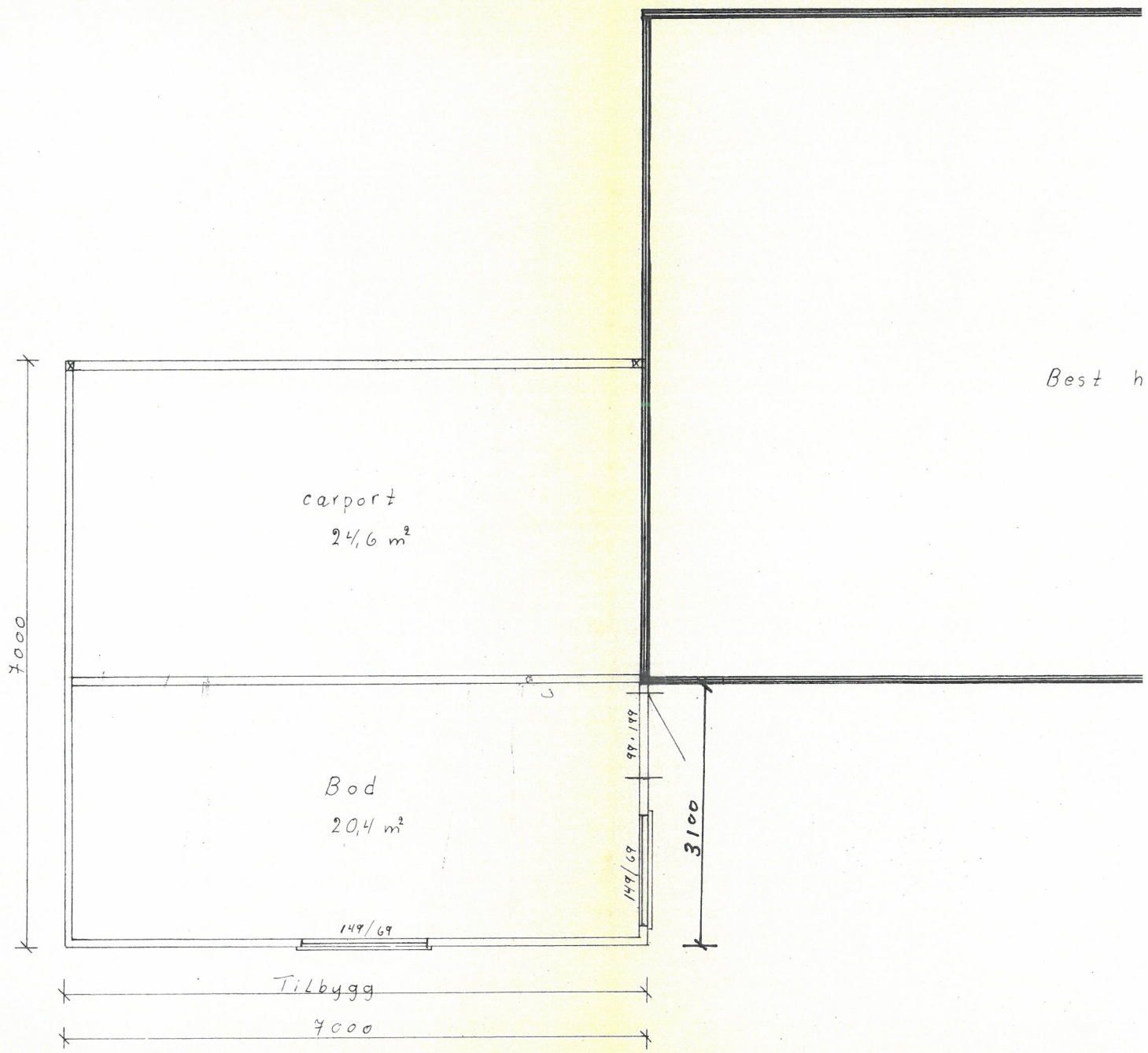
A/S **MOELVEN BRUG**

Erstatning for:
2-3151-1

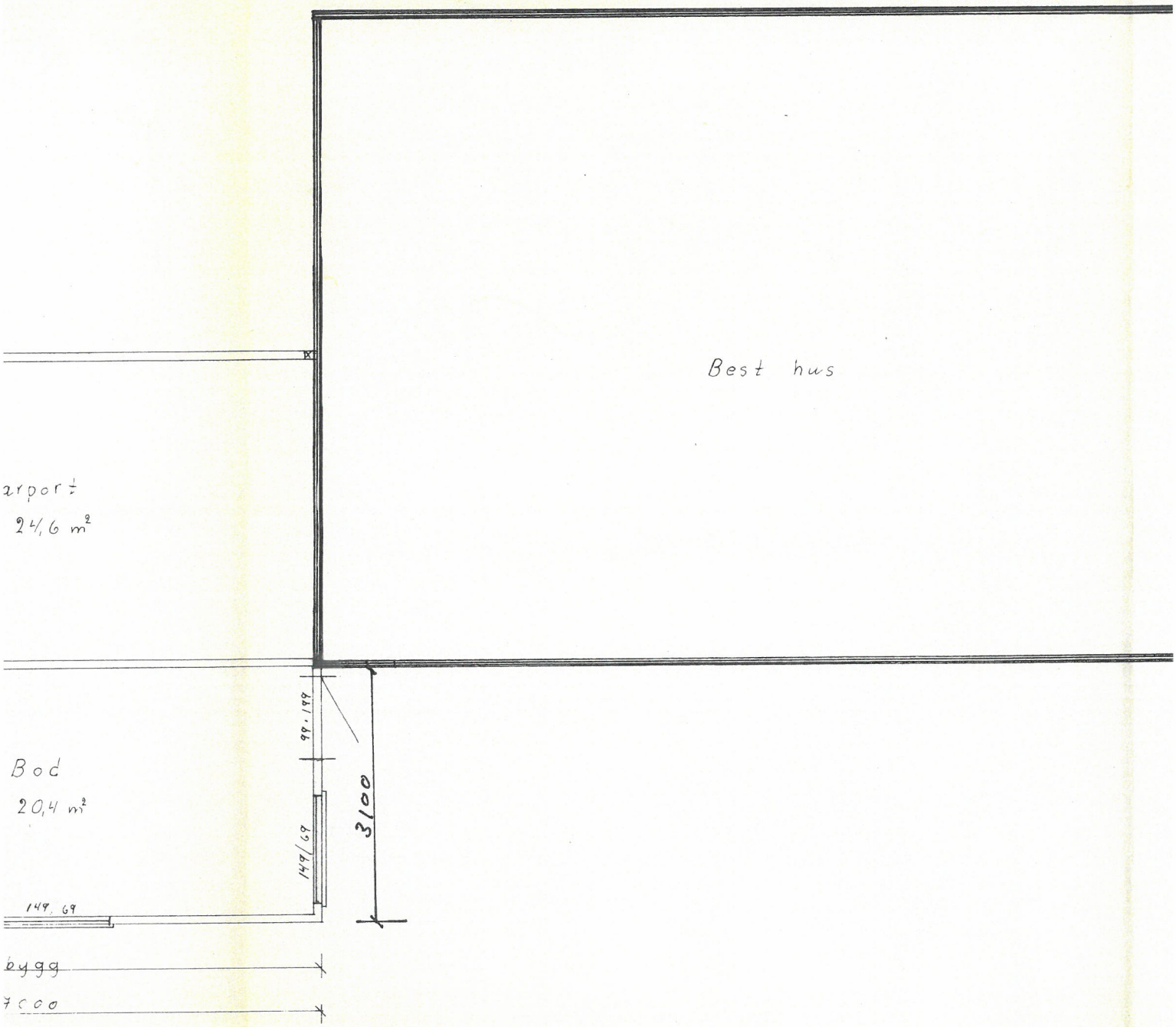
Erstattet av:

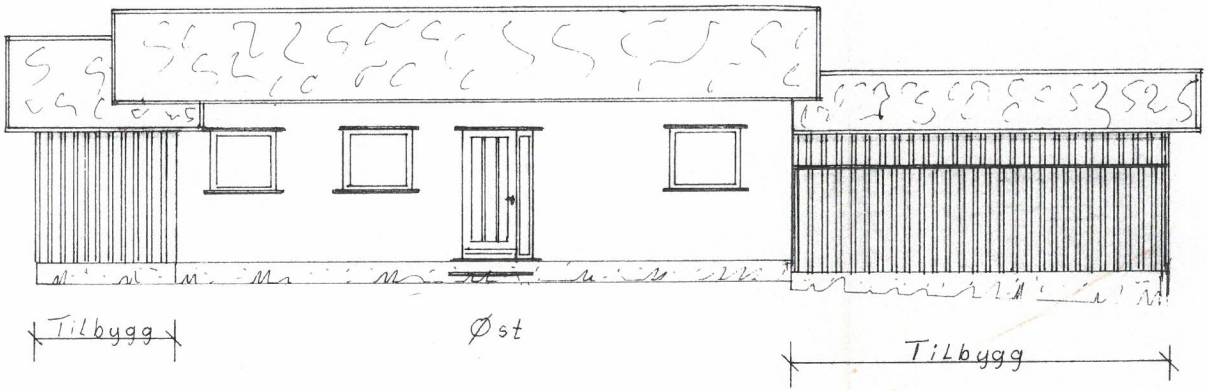


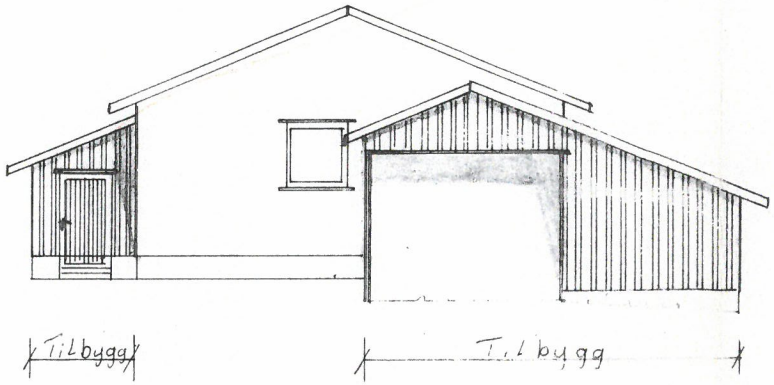
Tilbygg og omrøsting av tak for Erling Bekkevold, Våler	Målestokk 1:50	Tegn. 1/6-87
		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
Plan	Tegn av: A. Skjerve	
	Erstattet av:	



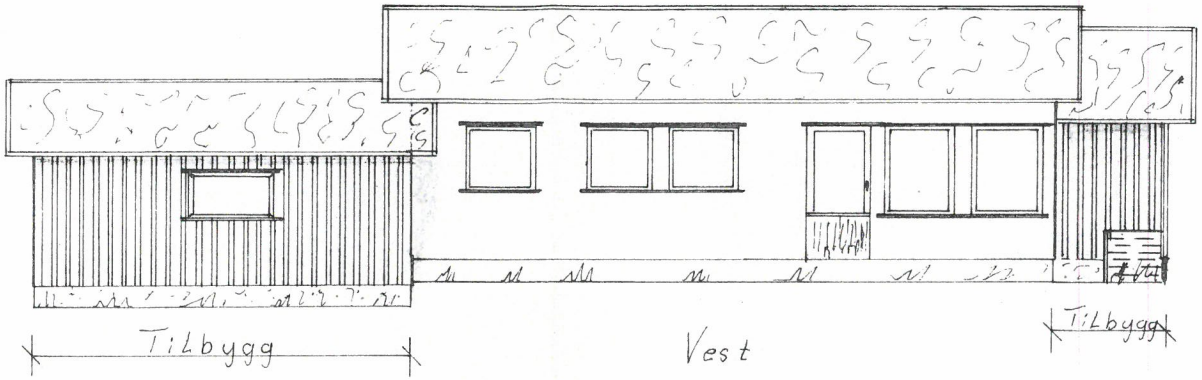
A S Terkopi A 2


Best hus
arport
24,6 m²
Bod
20,4 m²
3100
149.69
byggg
7 c c o

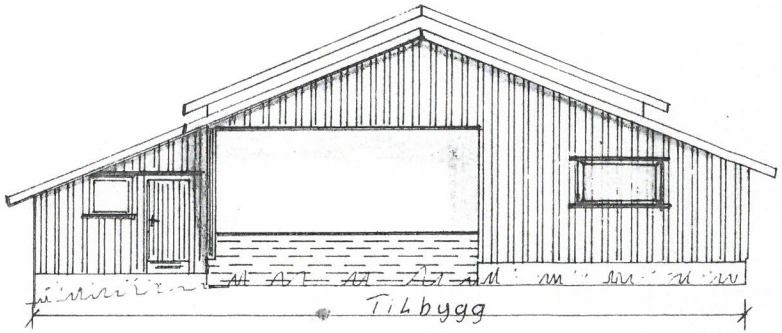




Tilbygg og omrøsting av tak
for
Erling Bekkevold, Våler
Teg. 1/6-81 ~~sg. Skjønt~~ 1:100
Fasader



Vest



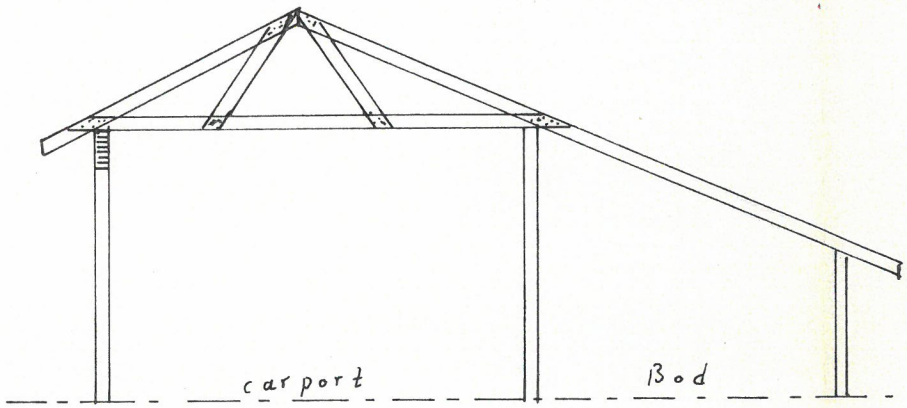
Syd

Tilbygg og omrøsting av tak
for
Erling Bekkevold, Våler.
Teg. 16-81 efg. Skjønd 1:100

Fasader.

Gr.mur:

Det støpes såle, og mures ringmur av 20 cm Leca. Føres ned til frostfritt



Snitt

Tak:

Takstoler spikeres sammen av dimensjoner etter godkjent tabell. Det spikeres på 15 mm rupanel og shingel. Uisolert.

Vegger:

Uisolerte, av 48/98 mm reisverk. 19/148 mm utv. panel.

Gulv:

10 cm støpt gulv i boder og carport.

Tilbygg og omrøsting av tak
for
Erling Bekkevold, Våler.
Teg. 1/6-81 ~~G. Skjønsvik~~ 1:50
Snitt

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.