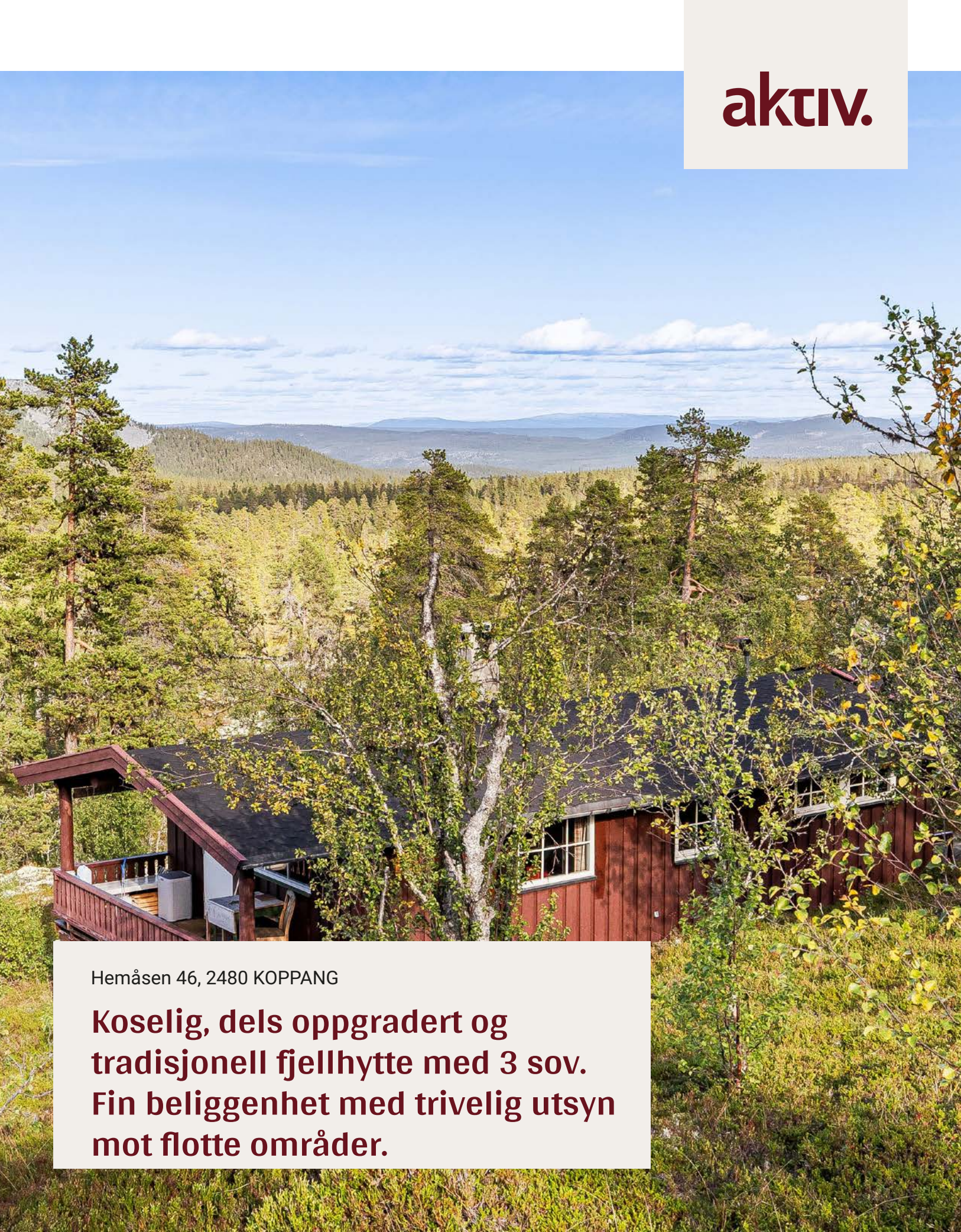




aktiv.

Hemåsen 46, 2480 KOPPANG

Koselig, dels oppgradert og tradisjonell fjellhytte med 3 sov. Fin beliggenhet med trivelig utsyn mot flotte områder.



Eiendomsmegler

Åste Christine Gjermunds

Mobil 941 78 482

E-post aste.gjermunds@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 850 000,-
Omkostn.: Kr 22 600,-
Total ink omk.: Kr 872 600,-
Årlig festeavgift: Kr 3 070,-
Selger: Dagfinn Follerås

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 50/55 kvm
Tomtstr.: 1000 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 7
Oppdragsnr.: 1211250228

Ditt nye fristed?

Velkommen til fjells, og denne koselige og tradisjonelle fritidsboligen i Hemåsen 46!

Eiendommen har en fin og lun beliggenhet i bjørkebeltet med utsikt og nydelige områder rett utenfor døren. Området ligger svært fint til midt blant vidder og fjell med fantastiske friluftsområder som byr på gode jakt- og fiskemuligheter, i tillegg til stier, topper og skiløyper. Området er viden kjent for sin fantastiske natur!

Hytta har en fin planløsning med den åpne stue- og kjøkkenløsningen, 3 soverom og en utvendig bod ved inngangsparti. Den overbygde verandaen som har utgang fra stue byr på utsikt mot selve Løvåsen, Veslkletten og Kvannskardkletten.

Hytta har i senere tid bl.a. blitt innvendig overflatebehandlet i noen rom, fått nytt solcelleanlegg, nye vinduer og dører. Hytta selges møblert!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	66
Budskjema	73

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 55 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 50 m² Gang, stue, kjøkken, tre soverom og sanitærrum.

BRA-e: 5 m² Bod med utvendig adkomst i tilknytning til overbygd inngangsparti. Bio-do er plassert i utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 8 m² Nordvest-vendt og overbygd veranda med adkomst fra stue og terreng.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsboligen inneholder en utvendig bod oppmålt til 5 m² BRA-e. Arealene er ikke medregnet i fritidsboligens S-rom.

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Arealet i bruksenhetens hoveddel er likevel vurdert til å være en boenhet (BRA-i) selv om enkelte av hovedfunksjonene ikke er oppfylt (bad er ikke etablert). Det presiseres at vurderingen er en klar skjønnsvurdering, og baseres på tolkninger og observasjoner gjort på befaringsdagen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1000 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er punktfestet. Fester disponerer 1 daa etter tomtefestelovens' bestemmelser. Tomten ligger i nordøst-hellende terreng og er opparbeidet med stedegen vegetasjon som naturtomt med lyng og enkelte trær. Gangsti på ca. 25-30 m ned til hytta fra parkeringslomme. Hellelagt uteplass ved overbygd inngangsparti.

Dersom transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjenning. Transportgebyr til bortfester betales av kjøper.

Et punktbeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eieren av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under. Et punktbeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eieren av punktfestet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der huset eller husene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt.

Årlig festeavgift

Kr 3 070

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 50 år, gjeldende fra og med 1. september 1973.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 5 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2027 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det kan være mulighet for innløsning av tomten, så fremt en frivillig avtale om innløsning inngås mellom grunneier og fester. Grunneier kan i følge mottatte opplysninger være villig til innløsning, men plikter ikke å godta innløsning. Dersom grunneier og fester blir enige om innløsning, er innløsningssummen kr. 220.000,- + omkostninger, summen er besluttet av styret i Lauvåsen SA og gjelder til det evt. fattes et nytt vedtak i styret.

Fstekontrakt datert

01.09.1973.

Beliggenhet

Fritidseiendommen har en fin, skjermet og tilbaketrukken beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Hemåsen ved Lauvåsen i Stor-Elvdal kommune. Hytta ligger ca. 848 moh og har fin utsikt over vakkert naturlandskap, topper og skogkledde åser.

Området er kjent for sine vakre naturområder midt blant fjell og vidder. Fjellområdene strekker seg fra Imsdalen i sør, mot Gudbrandsdalen og videre nordover til Rondane og øst til Glommadalføret. Det er skiløyper i nærheten og fjellområdet byr på fantastiske muligheter for tradisjonelt friluftsliv, omgitt av uberørt natur. Høyeste punkt er Famphøgden på over 1300 moh.

Fjellområdet har et rikt dyreliv med gode jakt- og fiskemuligheter. Det er flere flotte fiskevann og vassdrag i nærheten. Det er mulighet for å kjøpe fiskekort som er felles for Bjørsjøen, Lauvåsvannet, Trya, Trytjern, Abbotjern, Gustutjern, Nordre- og Søndre Bjøråa. Hytteområdet ligger innenfor Trønnes/Vestgård Utmarksområde sine grenser, som disponerer store områder med utmark med flere jaktfelter. Det er mulighet for å kjøpe årlige jaktkort på småvilt. Innenbygdsboende og hytteeiere har fortrinnsrett på disse. Jaktkort kan kjøpes for både skogsfugl- og harejakt. I tillegg er det mulighet for jaktkort på villreinstamme i området.

Området kan by på gode forhold for bærsanking. I fjellet nær hyttefeltet er det store arealer med gode multemyrer. I liene ned mot Glomma er det hvert år store mengder blåbær, tyttebær og bringebær. I tillegg er det gode områder for å plukke sopp i nærområdet.

Av tilrettelagt friluftsliv er det merkede stier og oppkjørte skiløyper i nærheten med traseer for både liten og stor. Med utgangspunkt i Vinjeveien er det mange mil med merkede stier. Området er kjent for snilt terreng og villmark hvor det er lett å ta seg fram utenom stiene. Det ligger tre alpinanlegg kun ca. en dryg times biltur unna.

Området byr på mange spennende friluftssopplevelser som nordens første tubepark, innendørs klatrevegg, rulleskiløype ved Nordstumoen, kanopadling i Glomma osv. Nærområdet kan også by på Storfallet som er en flott natursti med et fossefall. Langs Vinjeveien er det to setervoller. Den ene er Trønnesgammelsetra med 13 setrer, som elva Trya renner forbi på sin vei mot Glomma. Den andre er Hellaksetra som ligger i Ringeby kommune og er en setervoll med 14 setrer.

Det er ca. 31 km til Koppang sentrum med butikker og andre servicetilbud. Sommerstid kan man kjøre via Bjørsjøveien, og da er avstanden ca. 36 km.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebyggd med en fritidsbolig.

Bygningssakkyndig

E&K Takst AS, ved Magnus Karlstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført på grunnmurspilarer av lettklinkerblokker og naturstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med åpent kryprom.

Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Enkelte koblede vinduer.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 19.08.2025, utført av E&K Takst AS (bygningssakkyndig).

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak og avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Drenering: Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot fritidsboligen. Forholdet øker fuktbelastningen på kryprommet. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drens-systemet, og bør utbedres.

*Grunnmur og fundament: Det registreres skjevheter og ufagmessig utførelse av søylefundamenter.

*Krypkjeller: Det registreres spor etter treskadeinsekter i kryprommet. Eksakt type er ikke kjent. Det registreres stedvise fuktmerker på treverk i kryprommet. Ved stikktakninger i bjelkelaget i kryprom måles et fuktinnhold på 17,6 vektprosent.

*Balkong, terrasse, platting: Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 75 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Terrassen er stedvis værslitt og har behov for overflatebehandling.

*Vinduer og dører: Omramminger er ført for nærme vannbrett med påfølgende fare for fuktoppsug og skader over tid. Vinduer fra byggeår har nådd en høy alder og skader i tiden som kommer er påregnelig. Vinduer fra 2021 er montert på egeninnsats, med den risiko dette innebærer.

*Yttervegger: Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for oppfukting og skader over tid.

*Renner og nedløp: Det registreres skader i skjøter på takrenner. Renner og nedløp har nådd en alder hvor skader vil være påregnelig i tiden som kommer. Utførelsen av takrenner og nedløp bærer stedvis preg av ufagmessig utførelse.

*Taktekking: Pappshingel har ukjent alder, og anbefalt brukstid kan være passert. Det registreres stedvis manglende vedheft og rift på pappshingel. Det registreres elde på pipebeslag. Rørgjennomføring for lufting til toalett er ikke tett på fagmessig måte. Konsekvens er usikker tetthet i tiden som kommer.

*Ildsted/Skorstein: Det observeres enkelte riss/sprekker på skorsteinen. Forholdet kan gi varierende og dårlig trekk i skorsteinen, og i verste fall spredning av branngasser.

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

*Avløpsrør: Avløpsrør er avsluttet over bakken i kryprommet. Det er ikke kjent om dette er en godkjent løsning for hytteområdet. Avløpsrør vurderes å ha nådd en alder hvor skader vil være påregnelig i tiden som kommer. Avløpsrør fremstår ufagmessig utført med teip i skjøt.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker. Forholdet kan være tegn på underdimensjoneringer i takkonstruksjonen. Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelser. Det registreres omfattende råteskade i bærende søyle til takkonstruksjonen over inngangsparti. Anbefalte tiltak: Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Råteskadet søyle bør skiftes ut for å sikre bærekonstruksjonen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

*Utstyr på tak: Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Det er ikke etablert noen takstige. Anbefalte tiltak: Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

*Etasjeskille og gulv på grunn: Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 38 mm. Skjevhetene kan settes i sammenheng med fundamenteringen av fritidsboligen. Anbefalte tiltak: For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

*Kjøkken - Oppsummering av avtrekk: Det er ikke avtrekk over stekesonen. Anbefalte tiltak avtrekk: Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvenser/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Noen setninger etter 50 år, men til denne type hytte å være er det ubetydelig. Den står tross alt rett på grunn, på morene grunn. Noe bevegelse i

fundamenter/støttepilarer I det store bildet er det Ok

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble montert nytt solcelleanlegg av Koppang bygg sommer 2021

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Eier har selv skiftet vinduer

Tilleggskommentar: Har satt inn bido 2021 Alt i alt en grei hytte alder tatt i betraktning.

Innhold

Hytta er på en etasje med følgende innhold:

Gang, stue, kjøkken, tre soverom og sanitærrom. Bod med utvendig adkomst i tilknytning til overbygd inngangsparti.

Standard

Fritidsbolig - Byggeår: 1973.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Hytta selges med møbler som sofa med stuebord, spisestue og senger. En del øvrig inventar medfølger, med unntak av personlige gjenstander og pyntegjenstander.

Det vil ikke bli foretatt ytterligere rengjøring/utvask/flyttevask før overtakelse.

Hvitevarer

Komfyr og kjøleskap på gass på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Det er opplyst at det i 2021 ble montert nytt solcelleanlegg, byttet de aller fleste vinduene, montert bio-do og utført en del innvendige overflatebehandlinger.

Modernisert/Påkostet år

2021

Parkering

Egen plass for parkering langs veien rett ovenfor hytta.

Diverse

Det foreligger ikke opplysninger om når siste feiing- eller tilsyn er utført. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Hytta varmes opp med ved.

Åpen peis og lukket vedovn i stue.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 3 324

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 3 323,50,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva):

* Eiendomsskatt: Kr. 1 086,-

* Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 235,-

* Renovasjon i hyttefelt: Kr. 2 002,50,-

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi

Kr 312 690

Formuesverdi år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "Velavgift" og "Kommunale avgifter, påløper kostnader til for eksempel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, abonnement til tv og internett, ved etc.

Årskort for veg til Vinjevegen SA kr. 5 000,-. Årskortet gjelder for personbil fra 1. januar til og med 31. desember, og gjelder kun for et registreringsnummer. Evt. enkeltbillett (personbil med henger) - kr. 100,- per passering av bom.

Årlig velavgift

Kr 400

Velforening

Årlig, frivillig avgift til Lauvåsen Hytteeierforening: kr 400,-

Årlig, frivillig avgift til Vinjeveien/Lauvåsen løypelag: kr 900,-

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 7, festenummer 4 i Stor-Elvdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

15.11.1973 - Dokumentnr: 4973 - Festekontrakt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, med unntak av at bod benevnt som "skåle" i byggetegninger også benyttes som do-rom i dag.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via bomvei. Det er bilvei helt frem til parkeringslomme rett ovenfor hytta.

Eiendommen er ikke tilknyttet vann eller avløp. Vann medbringes eller hentes fra vannpost i området. Avløp fra kjøkkenkum og servant på sanitærrom til grunn. Bio-do med tank under.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan "Lauvåsen hyttefelt" fra 2008. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse (100 kvm).

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel Stor-Elvdal kommune 2003-2015 fra 2005, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende fritidsbebyggelse (100 kvm), områdenavn: F5.

Adgang til utleie

I følge festekontrakten er ikke utleie utover kortere ferieperioder tillatt uten bortfesterens samtykke. Det er ikke kjent at det foreligger andre, offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

21 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

22 600 (Omkostninger totalt)

38 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

41 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

872 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

888 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

891 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 49 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 3 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 3 500,-), markedspakke (kr 21 750,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Åste Christine Gjermunds
Eiendomsmegler
aste.gjermunds@aktiv.no
Tlf: 941 78 482

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, organisasjonsnummer 913682122
Storgata 15, 2408 Elverum

Salgsoppgavedato

03.09.2025

Velkommen!



Eiendommen har en fin og lun beliggenhet i bjørkebeltet med utsikt og nydelige områder rett utenfor døren. Området ligger svært fint til midt blant vidder og fjell med fantastiske friluftsområder som byr på bl.a. gode jakt- og fiskemuligheter.



Hytta har et overbygd inngangsparti med adkomst til utvendig bod. Bodene har godt med lagringsplass og er utstyrt med en bio-do fra 2021.



Velkommen inn!



Gangen fører deg inn i en åpen løsning med stue og kjøkken, som er pent overflatebehandlet for en lysere fremtoning. Vinduer og dører ble byttet i 2021.



Stuen er møblert med en fin salong og spisestuemøbler som medfølger.



Godt med vindusflater på tre sider sørger for godt innslipp av naturlig dagslys. Stuen har også skråhimling med åser som fremhever den tradisjonelle hyttestilen.



I stuen er det en åpen peis med natursteinsforblendet mur, samt en Jøtul vedovn.





Hytta har et heltre kjøkken med laminerte benkeplater, og komfyr og kjøleskap på gass som medfølger.





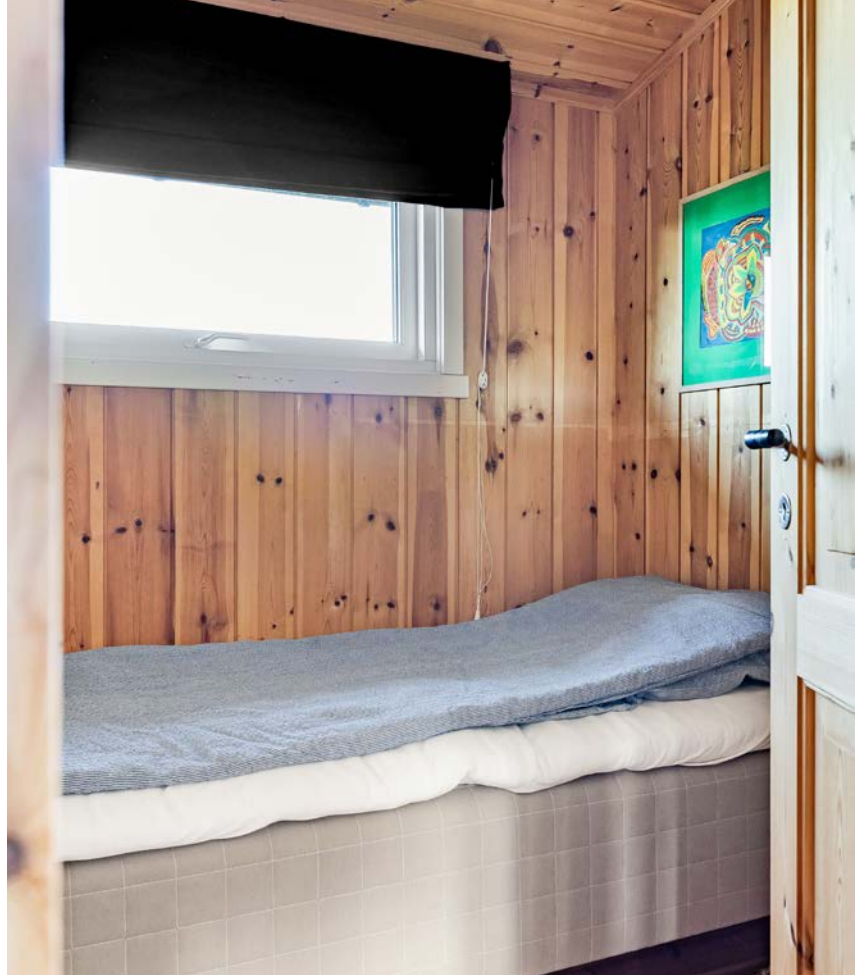
Fra gangen har du adkomst til de 3 soverommene. Hovedsoverommet ligger vendt mot sørøst, og de to øvrige soverommene ligger på den andre siden av hytta.



Det største soverommet er innredet med en bred seng som medfølger. Videre er rommet innredet med et plassbygd garderobeskap.

Den andre soverommet er innredet med en køyeseng som medfølger.

Det tredje soverommet er innredet med en enkeltseng som medfølger.





Mellom soverom og stue ligger sanitærrommet som er innredet med et dusjkabinett og servant nedfelt i benk.



Hyggelig utsyn mot fjellterreng, sett fra verandaen.



Den overbygde verandaen som har utgang fra stue byr på utsikt mot selve Løvåsen, Veslkletten og Kvannskardkletten.



En hyggelig bål plass anlagt av selger.



Er du på jakt etter en tradisjonell, koselig og fin hytte i et fantastisk friluftsområde, kan dette være eiendommen du leter etter!



Eiendommen ligger nærme Løvåsvatnet, som er et av flere kjente vann i området.





Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Hemåsen 46

2480 KOPPANG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1973

BRA: 55 m²

BRA-i: 50 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

10

TG-3

4

TG-IU

3

 **Supertakst**

GNR: 17 BNR: 7

Magnus Karlstad
E&K Takst AS

Magnus@ek-takst.no
40021977

Hemåsen 46
2480 Koppang

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34464>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker. Forholdet kan være tegn på underdimensjonerings i takkonstruksjonen. Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelse. Det registreres omfattende råteskade i bærende søyle til takkonstruksjonen over inngangsparti.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Råteskadet søyle bør skiftes ut for å sikre bærekonstruksjonen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 38 mm. Skjevhetene kan settes i sammenheng med fundamenteringen av fritidsboligen.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot fritidsboligen. Forholdet øker fuktbelastningen på kryprommet. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drencsystemet, og bør utbedres.

Anbefalte tiltak

Forholdet anbefales utbedret for å redusere vannpåkjenningen på bygningen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres skjevheter og ufagmessig utførelse av søylefundamenter.

Anbefalte tiltak

Fundamenter bør rettes opp, og det bør gjennomføres videre undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand.

Krypkjeller

Oppsummering

Det registreres spor etter treskadeinsekter i kryprommet. Eksakt type er ikke kjent. Det registreres stedvis fuktmerker på treverk i kryprommet. Ved stikktakninger i bjelkelaget i kryprom måles et fuktinnhold på 17,6 vektprosent.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser vedrørende treskadeinsekter. Kryprommet bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 75 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Terrassen er stedvis værslitt og har behov for overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

Omramminger er ført for nærme vannbrett med påfølgende fare for fuktoppsug og skader over tid. Vinduer fra byggeår har nådd en høy alder og skader i tiden som kommer er påregnelig. Vinduer fra 2021 er montert på egeninnsats, med den risiko dette innebærer.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres klaring mellom vannbrett og omramminger. Vinduer fra byggeår bør holdes under oppsikt.

Yttervegger

Oppsummering

Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for oppfukting og skader over tid.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Overflatebehandling anbefales.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres skader i skjøter på takrenner. Renner og nedløp har nådd en alder hvor skader vil være påregnelig i tiden som kommer. Utførelsen av takrenner og nedløp bærer stedvis preg av ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak

Utskifting av renner og nedløp anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Pappshingel har ukjent alder, og anbefalt brukstid kan være passert. Det registreres stedvis manglende vedheft og rift på pappshingel. Det registreres elde på pipebeslag. Rørgjennomføring for lufting til toalett er ikke tettet på fagmessig måte. Konsekvens er usikker tetthet i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Yttertakket bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det observeres enkelte riss/sprekker på skorsteinen. Forholdet kan gi varierende og dårlig trekk i skorsteinen, og i verste fall spredning av branngasser. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er avsluttet over bakken i kryprommet. Det er ikke kjent om dette er en godkjent løsning for hytteområdet. Avløpsrør vurderes å ha nådd en alder hvor skader vil være påregnelig i tiden som kommer. Avløpsrør fremstår ufagmessig utført med teip i skjøt.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser vedrørende gråvannshåndteringen. Avløpsrør bør holdes under oppsikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon anbefales.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i fritidsboligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Øvrig: Solcelleanlegg

Oppsummering

Solcelleanlegg er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

Anbefalte tiltak

Kontroll av anlegget kan gjennomføres ved behov.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringsstidspunktet.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Det er ikke gjennomført service på brannslukningsapparat de siste 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.8.2025

Rapportdato
19.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Dagfinn Follerås**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 07.08.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Magnus Karlstad**
Firma: **E&K Takst AS**
Adresse: **Ole Kjernets veg 18, 2409 Elverum**

Telefon: **40021977**
Epost: **Magnus@ek-takst.no**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hemåsen 46, 2480 Koppang**

Kommunenr: **3423**

Gårdsnr: **17**

Bruksnr: **7**

Festenr: **4**

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1973 - Byggeår er hentet fra PropCloud.no.**

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig beliggende i Hemåsen 46 i Stor-elvdal kommune.

Fritidsbolig oppført i 1973. Grunnmurspilarer av lettklinkerblokker og naturstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med åpent kryprom. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Enkelte koblede vinduer.

TOMT

Festet naturtomt (1000 m2 iht. PropCloud.no).

PARKERING

Parkering på parkeringslomme langs privat veg.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Fritidsboligen er ikke tilknyttet vann/avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Fritidsbolig over en etasje bestående av stue, kjøkken, sanitærrom, gang og tre soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Gulvbelegg og heltregulv.

Vegg: Panel.

Himling: Panel.

OPPVARMING

Åpen peis og vedovn i stue.

VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg og vinduer.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	50	5	0	8
Totalt m²	55	50	5	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	50	50	0	Stue, kjøkken, sanitærrom, gang og tre soverom.	
Totalt m²	50	50	0		

Kommentar til arealberegning

Fritidsboligen inneholder en utvendig bod oppmålt til 5 m² BRA-e. Arealene er ikke medregnet i fritidsboligens S-rom.

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Arealet i bruksenhetens hoveddel er likevel vurdert til å være en boenhet (BRA-i) selv om enkelte av hovedfunksjonene ikke er oppfylt (bad er ikke etablert). Det presiseres at vurderingen er en klar skjønnsvurdering, og baseres på tolkninger og observasjoner gjort på befaringsdagen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bilde viser terrengfall mot fritidsboligen.

Type grunnmur? Åpen fundamentering/pilarer

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot fritidsboligen. Forholdet øker fuktbelastningen på kryptrommet. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drenssystemet, og bør utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdet anbefales utbedret for å redusere vannpåkjenningen på bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser skjevhet i grunnmurssøyle.

Type Fundament/Grunnmur Søylar/pilarer (åpen fundamentering)

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres skjevheter og ufagmessig utførelse av søylefundamenter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fundamenter bør rettes opp, og det bør gjennomføres videre undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand.

6.3 Kryp kjeller



Bilde viser fuktmåling i kryprom.

Beskrivelse

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i kryprom måles et fuktinnhold på 17,6 vektprosent.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det registreres spor etter treskadeinsekter i kryprommet. Eksakt type er ikke kjent. Det registreres stedvise fuktmerker på treverk i kryprommet. Ved stikktakninger i bjelkelaget i kryprom måles et fuktinnhold på 17,6 vektprosent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser vedrørende treskadeinsekter. Kryprommet bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Bilde viser terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til nord-vest vendt terrasse på 8 m ² . Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 75 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Terrassen er stedvis værslitt og har behov for overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling anbefales.

6.5 Vinduer og dører



Bilde viser vindu.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Enkelte koblede vinduer. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer er fra 2021 og byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Omramminger er ført for nærme vannbrett med påfølgende fare for fuktoppsug og skader over tid. Vinduer fra byggeår har nådd en høy alder og skader i tiden som kommer er påregnelig. Vinduer fra 2021 er montert på egeninnsats, med den risiko dette innebærer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres klaring mellom vannbrett og omramminger. Vinduer fra byggeår bør holdes under oppsikt.

6.6 Yttervegger



Bilde viser kledning ført ned mot terreng.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for oppfukting og skader over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Overflatebehandling anbefales.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Det er ingen adkomst til loftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon anbefales.	

6.8 Renner og nedløp



Bilde viser takrenne og taknedløp.

Type	Plast, Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
Det registreres skader i skjøter på takrenner. Renner og nedløp har nådd en alder hvor skader vil være påregnelig i tiden som kommer. Utførelsen av takrenner og nedløp bærer stedvis preg av ufagmessig utførelse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av renner og nedløp anbefales.	

TG-2

6.9 Takkonstruksjon



Bilde viser råteskadet søyle.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	
Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker. Forholdet kan være tegn på underdimensjoneringer i takkonstruksjonen. Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelse. Det registreres omfattende råteskade i bærende søyle til takkonstruksjonen over inngangsparti.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Råteskadet søyle bør skiftes ut for å sikre bærekonstruksjonen.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

TG-3

6.10 Taktekking



Bilde viser rift i pappshingel.

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttertaket fremstår som skiftet etter byggeår. Tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	TG-2
Pappshingel har ukjent alder, og anbefalt brukstid kan være passert. Det registreres stedvis manglende vedheft og rift på pappshingel. Det registreres elde på pipebeslag. Rørgjennomføring for lufting til toalett er ikke tettet på fagmessig måte. Konsekvens er usikker tetthet i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Yttertaket bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.	

6.11 Utstyr på tak



Bilde viser manglende takstige.

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3	
Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 38 mm. Skjevhetene kan settes i sammenheng med fundamenteringen av fritidsboligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Ildsted/Skorstein



Bilde viser vedovn og åpen peis.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Åpen peis og vedovn i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein TG-2	
Det observeres enkelte riss/sprekker på skorsteinen. Forholdet kan gi varierende og dårlig trekk i skorsteinen, og i verste fall spredning av branngasser. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.14 Kjøkken



Bilde viser kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra ukjent årstall. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum. Frittstående gasskjøleskap og gasskomfyr. Gulvflater belagt med heltregulv. Vegg- og himlingsflater i panel.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
--------------	-------

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader avtrekk	10 000 - 50 000
-----------------------------	-----------------

6.15 Lovlighet



Bilde viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
--	----

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
--	------------------

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
---	----

Det er ikke gjennomført service på brannslukningsapparat de siste 10 år.

6.16 Avløpsrør



Bilde viser avløpsrør.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Avløpsrør er avsluttet over bakken i kryprommet. Det er ikke kjent om dette er en godkjent løsning for hytteområdet. Avløpsrør vurderes å ha nådd en alder hvor skader vil være påregnelig i tiden som kommer. Avløpsrør fremstår ufagmessig utført med teip i skjøt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser vedrørende gråvannshåndteringen. Avløpsrør bør holdes under oppsikt.

6.17 Ventilasjon



Bilde viser klaffventil på yttervegg.

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.	

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.18 Øvrig: Andre rom

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Gulvflater av gulvbelegg og heltregulv.
Veggflater av panel.
Himlingsflater av panel.

Oppsummering av øvrig

TG-1

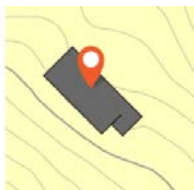
Overflater fremstår med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Sanitærrom er ikke vurdert som våtrom det det ikke er etablert sluk eller membran. Det er etablert dusjkabinett i rommet uten inspeksjonsmulighet bak/under kabinettet.

6.19 Øvrig: Radon

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



Bilde viser utsnitt av radonkart.

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i fritidsboligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.20 Øvrig: Solcelleanlegg

Beskrivelse

Fritidsboligen har solcelleanlegg med batteri plassert på kjøkken.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Solcelleanlegg er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll av anlegget kan gjennomføres ved behov.

6.21 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Elektrisk

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250228	

Selger 1 navn
Dagfinn Follerås

Gateadresse	
Hemåsen 46	

Poststed	Postnr
KOPPANG	2480

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1211250228

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211250228

Tilleggs kommentar

Har satt inn bildo 2021 Alt i alt en grei hytte alder tatt i betraktning.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1211250228

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dagfinn Follerås	ba27545c3f5d00a683ecb da0e5f93d3c533a044e	07.08.2025 06:40:22 UTC	Signer authenticated by One time code

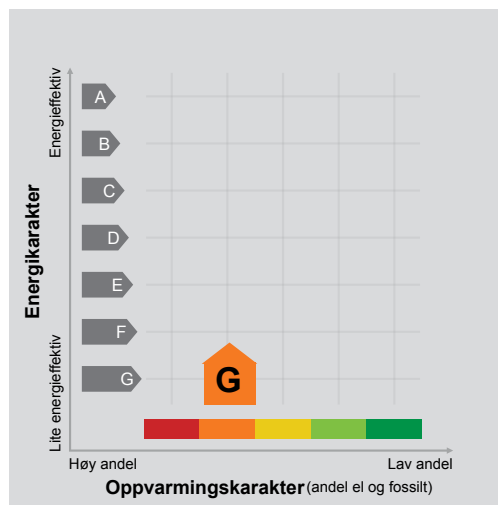
Document reference: 1211250228

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Hemåsen 46
Postnummer	2480
Sted	KOPPANG
Kommunenavn	Stor-Elvdal
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	4
Bygningsnummer	194411464
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163803
Dato	03.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

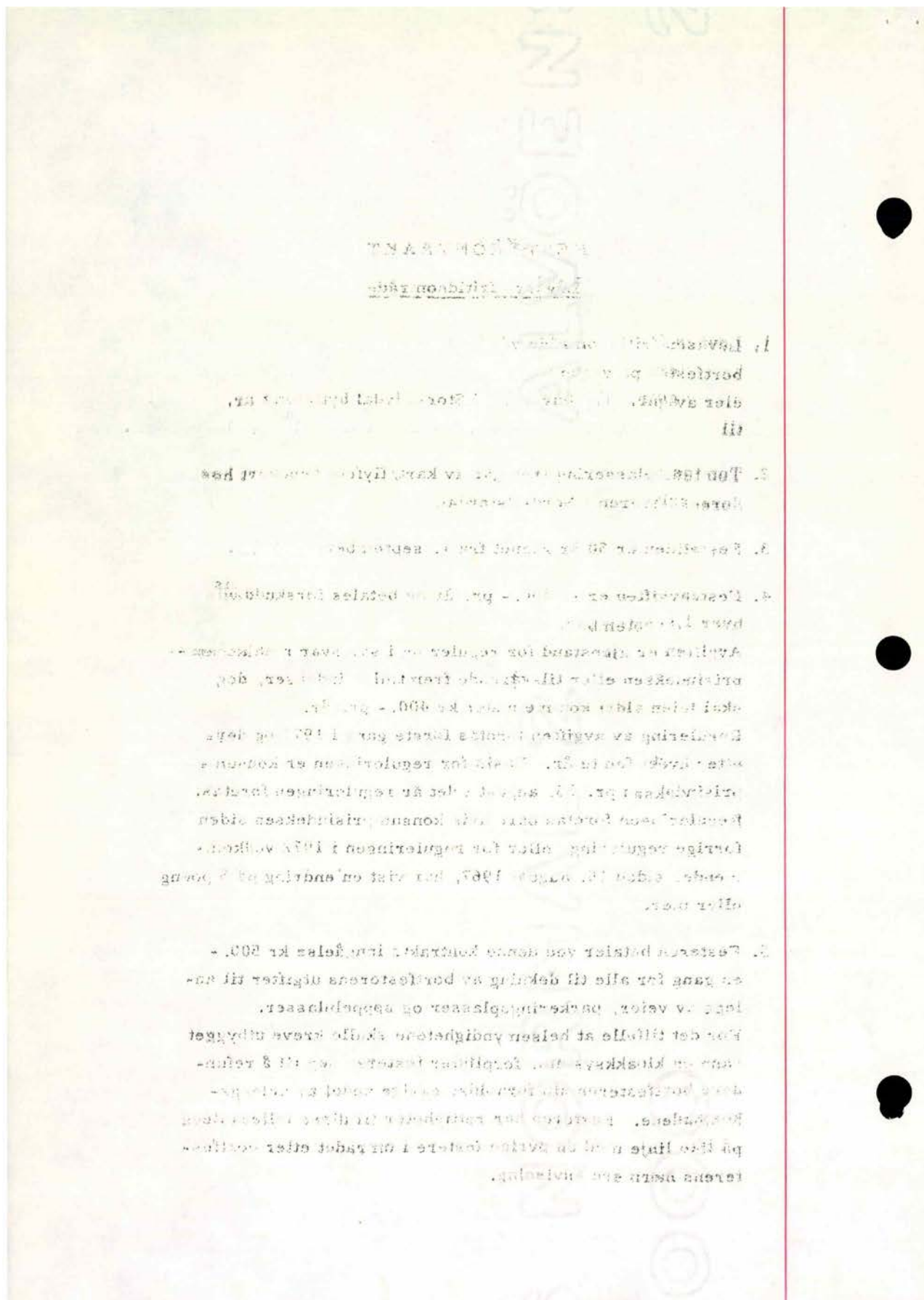
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

DAGBOKNR. 4973 / 19 73 15/n
NORD-ØSTERDAL SØRENSKRIVEREMBETT

FESTEKONTRAKT

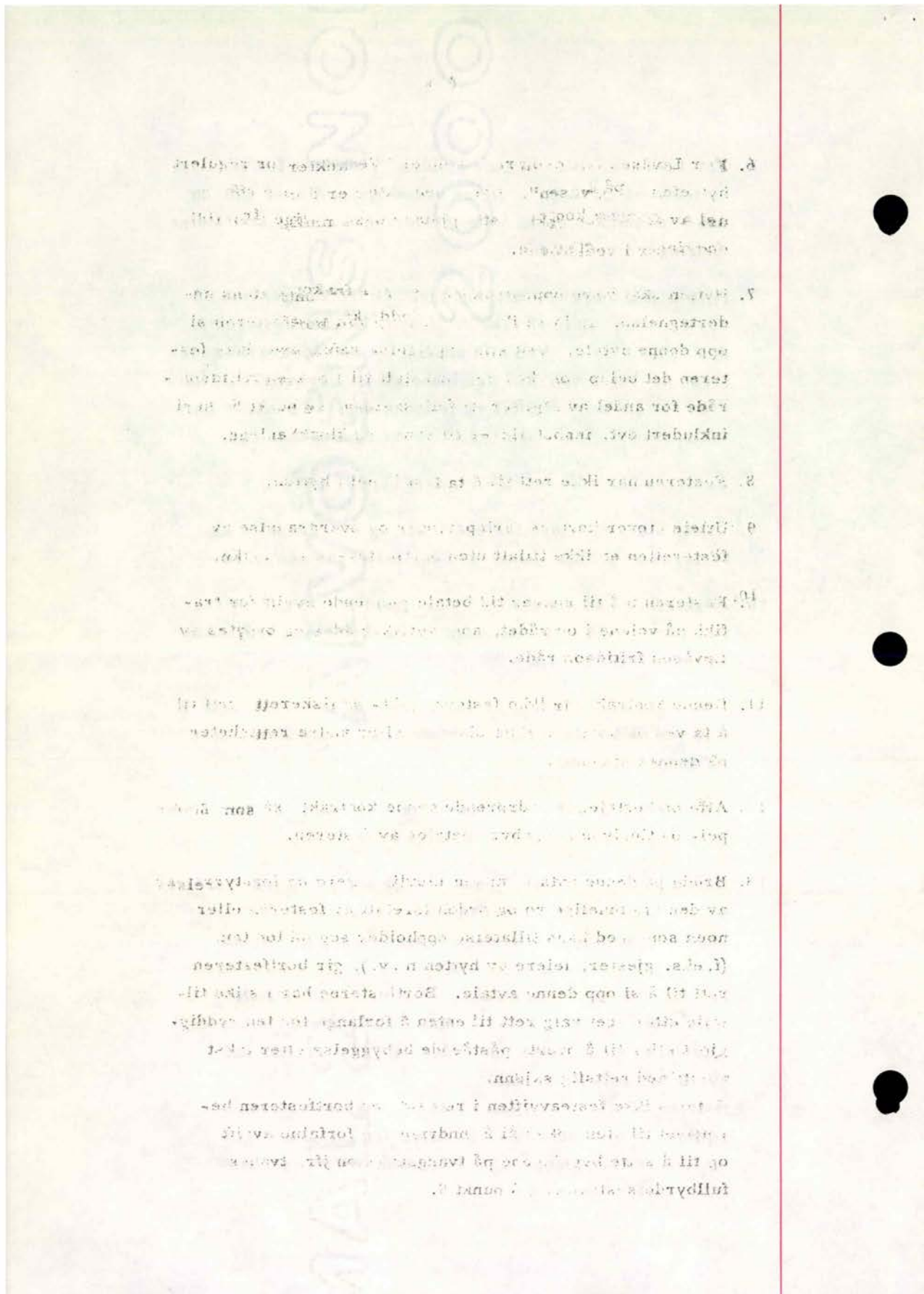
Løvåsen fritidsområde

1. Løvåsen fritidsområde v/ [redacted]
bortfester på vegne av [redacted]
eier av gnr. 17 bnr. 7 i Stor-Elvdal hyttetomt nr. A 82.
til [redacted]
2. Tomtens plassering fremgår av kart/flyfoto deponert hos
Sorenskriveren i Nord-Østerdal.
3. Festetiden er 50 år regnet fra 1. september. 1973.
4. Festeavgiften er kr 400. - pr. år og betales forskuddsvis
hver 1. september.
Avgiften er gjenstand for regulering i samsvar med konsum-
prisindeksen eller tilsvarende fremtidige indekser, dog
skal leien aldri komme under kr 400. - pr. år.
Regulering av avgiften foretas første gang i 1972 og der-
etter hvert femte år. Basis for reguleringen er konsum-
prisindeksen pr. 15. august i det år reguleringen foretas.
Reguleringen foretas bare hvis konsumprisindeksen siden
forrige regulering, eller for reguleringen i 1972 vedkom-
mende, siden 15. august 1967, har vist en endring på 5 poeng
eller mer.
5. Festeren betaler ved denne kontrakts inngåelse kr 500. -
en gang for alle til dekning av bortfesterens utgifter til an-
legg av veier, parkeringsplasser og søppelplasser.
For det tilfelle at helsemyndighetene skulle kreve utbygget
vann og kloakksystem, forplikter festeren seg til å refun-
dere bortfesteren sin forholdsmessige andel av anleggs-
kostnadene. Festeren har rettigheter til disse fellesanlegg
på like linje med de øvrige festere i området etter bortfes-
terens nærmere anvisning.



- 2 -

6. For Løvåsen fritidsområde gjelder "Vedtekter for regulert hyttefelt på Løvåsen". Disse vedtekter er å anse som en del av denne kontrakt, dette gjelder også mulige fremtidige endringer i vedtektene.
7. Hytten skal være oppsatt innen fem år fra kontraktens undertegnelse. Hvis så ikke er skjedd, kan bortfesteren si opp denne avtale. Ved slik oppsigelse refunderes ikke festeren det beløp som han har innbetalt til Løvåsen fritidsområde for andel av utgifter til fellesanlegg, se punkt 5, heri inkludert evt. innbetalinger til vann- og kloakkanlegg.
8. Festeren har ikke rett til å ta fast bopel i hytten.
9. Utleie utover kortere ferieperioder og overdragelse av festeretten er ikke tillatt uten bortfesterens samtykke.
10. Festeren må til enhver tid betale gjeldende avgift for trafikk på veiene i området, som vedlikeholdes og brøytes av Løvåsen fritidsområde.
11. Denne kontrakt gir ikke festeren jakt- og fiskerett, rett til å ta ved på bortfesterens eiendom eller andre rettigheter på dennes eiendom.
12. Alle omkostninger vedrørende denne kontrakt, så som stempel- og tinglysningsgebyr, betales av festeren.
13. Brudd på denne avtale, annen ulovlig adferd og forstyrrelser av den alminnelige ro og orden foretatt av festeren eller noen som med hans tillatelse oppholder seg på tomten, (f. eks. gjester, leiere av hytten m. v.), gir bortfesteren rett til å si opp denne avtale. Bortfesteren har i slike tilfelle etter eget valg rett til enten å forlange tomten ryddigjort eller til å overta påstående bebyggelse etter takst avgitt ved rettslig skjønn.
Betales ikke festeavgiften i rett tid, er bortfesteren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og til å sette bygningene på tvangsauksjon jfr. tvangsfullbyrdelseslovens § 3 punkt 9.



- 3 -

14. Ved festetidens utløp har festeren rett til fornyelse av kontrakten for en periode av ytterligere 30 år.
Hvis spesielle forhold gjør det ønskelig har imidlertid bortfesteren rett til å nekte fornyelse. I disse tilfelle gjelder punkt 13. 1. ledd i.f. tilsvarende.
15. Denne kontrakt utferdiges i to originaleksemplarer hvorav partene beholder et hver.

[Redacted]

3/10 - 73

[Redacted]

7/11 - 73

[Redacted]

Bortfester

[Redacted]

Fester

Jeg/vi bekrefter at bortfester og fester har undertegnet denne kontrakt i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Tomten har fått feste nr. 4 under gnr. 17 bnr. 7.

1. Ved undersøkelse av tomten ble det funnet at den samme personen som har fått feste nr. 4 under gnr. 17 bnr. 7, har også fått feste nr. 5 under gnr. 17 bnr. 7. Dette er i strid med bestemmelsen i § 11 av Lov om eiendomsmegling og eiendomsmeglingsforening, som sier at en person ikke kan ha flere fester på samme tomte.

2. Den samme personen har også fått feste nr. 6 under gnr. 17 bnr. 7. Dette er også i strid med bestemmelsen i § 11 av Lov om eiendomsmegling og eiendomsmeglingsforening.

Forberedt av:
Tegnet av:
Tegnet av:
Tegnet av:

Denne attesten er utarbeidet av Kartverket på grunnlag av de opplysningene som er gitt i søknaden om feste. Den er utarbeidet i henhold til bestemmelsen i § 11 av Lov om eiendomsmegling og eiendomsmeglingsforening.

.....
.....
.....

Nabolagsprofil

Hemåsen 46

Høyde over havet

850 m



Offentlig transport

Atna stasjon Linje R60	33 min 29.4 km
Nordstumoen Linje 180	41 min 26.7 km
Nordstumoen rv. 3 Linje 180, 853	41 min 26.7 km

Avstand til byer

Vinstra	1 t 10 min
Lillehammer	1 t 37 min
Hamar	2 t 15 min
Oslo	3 t 21 min
Trondheim	3 t 47 min

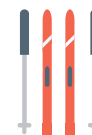
Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Koppang	44 min
------------------------	--------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 169 m
- 73 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Tekna Park
- Kjøretid: 48 min
- Skitrekk i anlegget: 1

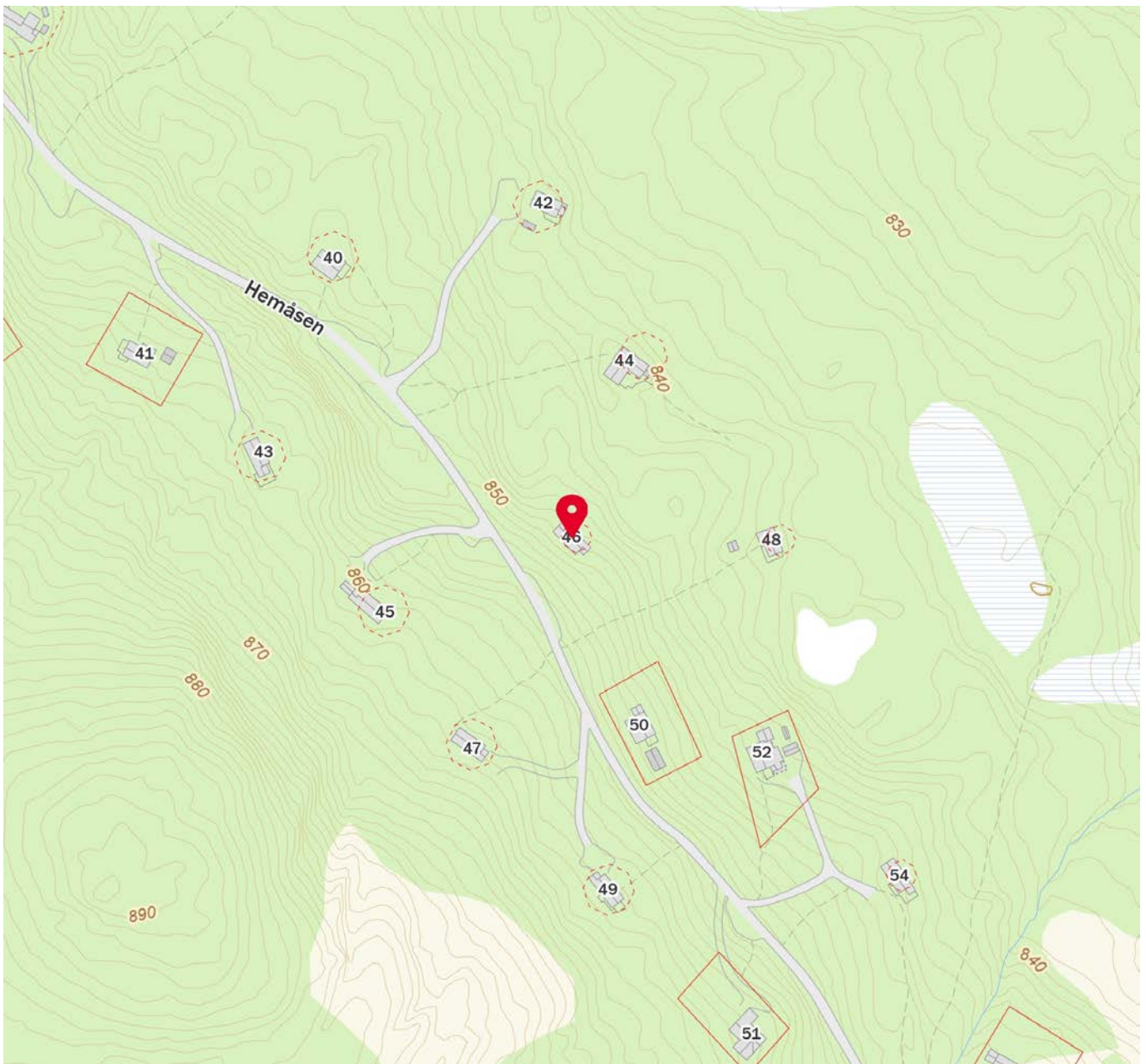


Sport

Atna oppvekstsenter Ballspill	31 min 28 km
Atna friidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	33 min 29.4 km

Dagligvare

Matkroken Atna PostNord	33 min 29.2 km
Nærbutikken Trea	48 min





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hemåsen 46
2480 KOPPANG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Åste Christine Gjermunds

Telefon: 941 78 482
E-post: aste.gjermunds@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre