

aktiv.



Sagbekkveien 37, 2460 OSEN

**Koselig hytte med solrike
uteplasser og nydelig utsikt.
Nytt tak i 2020. Flott peisovn.
Fin beliggenhet rett ved elva!**



Eiendomsmegler/Partner

Marius Norum

Mobil 465 04 951

E-post marius.norum@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 050 000,-
Omkostn.: Kr 27 600,-
Total ink omk.: Kr 1 077 600,-
Selger: Gunn Therese Schøyen
Aasnes
Bjørn Olav Schøyen Aasnes

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 64/64 kvm
Tomtstr.: 1414.6 m²
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 165
Oppdragsnr.: 1211250072

Ditt nye fristed?

Velkommen til Osdalen og Sagbekkveien 37!

En koselig hytte med solrike uteplasser og fin beliggenhet med elva rett nedenfor. Hytta er vedlikeholdt med bla. nytt tak og vindskier samt terrasse ved inngang i 2020. Innvendig er hytta gjennomført med god atmosfære, et sjarmerende kjøkken og en flott peisovn fra 2021. Nydelig utsikt mot elva og fjelltopper - her kan du enkelt finne roen!

Eiendommen har en rolig og fin beliggenhet i Osdalen i Åmot kommune. Her finner du fantastiske friluftsområder i umiddelbar nærhet! Gode muligheter for jakt og fiske i området. Ca. 13 km til Osensjøen som på sommerstid tilbyr én kilometer lang sandstrand med flotte bademuligheter samt utleie av robåter, kanoer og surfebrett. På vinterstid har du kort avstand til langrenn og alpint både i Trysil og Furutangen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	39
Tilstandsrapport	41
Egenerklæringsskjema	70
Nabolagsprofil	75
Budskjema	83

Om eiendommen

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig, rolig og fin beliggenhet i Osdalen i Åmot kommune. Området hvor eiendommen ligger består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, hytteeiendommer og landbrukseiendommer. Her finner du fantastiske friluftsområder i umiddelbar nærhet! Det er også gode muligheter for jakt og fiske i området.

Rett ved eiendommen renner elven Nordre Osa som har sitt utløp i Osensjøen, som ligger ca. 13 km sydover fra eiendommen. Sommerstid er det kjempefine bade-, fiske- og vannsportmuligheter ved Osensjøen. Her finner man en lang sandstrand, som innbyr til bading og lek. Osensjøen strekker seg over 30 km. og har tillatelse for bruk av motorbåt.

På vinterstid kan man spenne på seg skia rett utenfor hyttedøra og ta turen opp til en flott gapahuk ca 3 km unna. Trysil alpinanlegg ligger ca. 45 minutter fra eiendommen som er Norges største, beste og mest populære alpinanlegg. 81 kilometer fordelt på hele 69 velpreparerte bakker i tre himmelretninger.

En halvtimes kjøretur fra hytta finner du Furutangen alpinanlegg. Her er det skitrekk med 2 heiser og 5 nedfarter som er tilpasset for familier med barn i alle aldre, samt egen snowboard løype. Det er egen barnebakke for de aller minste. I tillegg er det et stort løypenett til langrenn medtraseer for alle nivåer, som passer både til tur og trening. I enden av skibakken ligger Mattisstua som har kafe med matservering og andre sosiale aktiviteter for hele familien. Her ligger alt til rette for hyggelige feriedager med enkel adkomst til både alpinanlegg, langrennsløyper og friluftsområder.

Avstand til byer med bil:

Elverum - 1 time og 15 minutter

Hamar - 1 time og 37 minutter

Oslo - 2 timer og 53 minutter

Trondheim - 4 timer og 38 minutter

Om fritidsboligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA totalt: 64 m²

TBA: 54 m²

Arealbeskrivelse

1. etasje

BRA-i: 64 m²

Beskrivelse: Gang, toalettrom, 3 soverom, kjøkken og stue.

TBA: 54 m²

Beskrivelse: Terrasser.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 414,6m².

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Bygningssakkyndig

Roar Bjølseth

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Åpen fundamentering av lettklinker og ringmur. Bindingsverk med stående panel. Saltakskonstruksjon tekket med shingel. Takrenner og nedløp av metall. Vinduer fra bygge år og 2021. Ytterdør i tre med glass. Balkongdør i tre med glass. Terrasse og rekkverk i tre.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 21.03.2025, utført av Roar Bjølseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (bygningdelen har vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Grunnmur og fundament: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Ringmur og grunnmur er dekket av terrasse rundt mesteparten av hytta.
- * Yttervegger: Det registreres sprekker i fasadene. Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Yttervegger har skjevhet. Det registreres stedvis fuktskader i trekledning ned mot terrassegulv.
- * Loft (konstruksjonsoppbygging): Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak. Tiltent luftespalte ved raft er redusert. Det er etterisolert mot raft, som har resultert i utilstrekkelig lufting Spor etter skadedyr.
- * Ildsted/Skorstein: Det registreres sprekker i pipe.
- * Kjøkken: Det er etablert kullfiltervifte (omluft).
- * Toalettrom: Det er ikke innlagt vann. Vacuumklosset med utvendig tank. Dusjkabinett. Innredning med heldekkende servant, Overskap med speil Avløp til terreng. Rommet er ikke bygget som et våtrom.
- * Ventilasjon: Det er generelt lite klaffventiler på yttevegg i hytta.

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

- * Drenering: Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.
- * Vinduer og dører: TG-3 på grunn av vinduer fra byggeår. Vinduer fra byggeår: Varevinduer har dugg i mellom glassene. Karmer er værslitte. Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme. Utvendig omramninger går helt ned til vannbrett, dette øker faren for opptrekket av vann i

treverket. Det er fuktskjolder i mellom karmen, noe som tyder på utette karmen. Vinduer fra 2021: Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Låsen på Terrassedør er defekt. Ytterdør tetter ikke mot karm og har behov for justering. Manglende vannbrett over vindu i gavl.

* Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Lekasje i takrenneskjøt.

* 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 bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Det er ikke etablert noen takstige.

* Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i boligen på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, 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:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Byttet membran og ventil på toalett.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Staket opp tett avløp og dårlig vacuum i do, ble i orden etter bytte av membran og ventil.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Små sprekker, vært uforandret i vårt eie.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Litt ujevnheter i gulv, noen små sprekker i pipe og grunnmur. Har vært uforandret i vårt eie.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Forrige eier tettet i kjøkkenbenk etter spor av mus. Ble bra. Vi tettet under benk på bad, ble bra. Spor etter mus på loft, hatt feller oppe i snart fire år uten å tatt noen.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Har bedt om samsvarserklæring.

Arbeid utført av: Trysil elektro.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Forrige eier satte opp terrasse.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Er tinglyst veirett over naboeiendom som følger hytteeier, og bruksrett av vannpost.

Innhold

Hytta har en praktisk planløsning på én flate og inneholder:

Entré, kjøkken, stue med utgang til terrasse, 3 soverom (2 godkjent) og sanitærrom.

Standard

For beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Oppgraderinger etter byggeår:

2021: Ny peisovn. Opplyst av tidligere tilstandsrapport.

2021: Innredet soverom ved inngang. Opplyst av tidligere tilstandsrapport.

2021: Oppgradert el-anlegg. Opplyst av tidligere tilstandsrapport.

2020: Nytt tak og vindskier. Opplyst av tidligere tilstandsrapport.

2020: Ny terrasse ved inngangsdør. Opplyst av tidligere tilstandsrapport.

2019: Byttet tre vinduer. Opplyst av tidligere tilstandsrapport.

2018: Nytt sikringsskap.

2016: Ny terrasse og terrassedør. Opplyst av tidligere tilstandsrapport.

Parkering

Biloppstillingsplasser på gårdsplass. Det er plass til 2-3 biler ved hytta og en gjesteplass ved vannhuset.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling, det er heller ikke dokumentert oppsatt med sperre mot radon.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 1998, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Historisk sett har boliger/fritidsboliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år og kontroll kunne ha vært forventet i 2018.

Det er ikke foretatt feiing/tilsyn av piper/ildsteder. Det er ikke registrert pålegg/mangler vedrørende piper og ildsteder. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det er ikke montert takstige. Krav om takstige og eventuelt feieplattform (for skorsteiner høyere enn 120 cm) gjelder også for hytter/fritidseiendommer. Takstige skal enten være fastmontert eller det benyttes løs stige som hektes i fastmonterte kroker. Flere kommuner har unntak fra kravet om takstige, eller kan vurdere unntak fra kravet, i de tilfeller bygningene har torvtak alternativt shingel-/papptekking med takhelling på 22 grader eller mindre. Felles for begge er at gesimshøyde (avstand fra bakke til tak) ikke er høyere enn 3,5 m. Kjøper overtar ansvaret for ovennevnte.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisovn fra 2021 i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Info strømforbruk

Selger hadde et strømforbruk på 3 277 kWh i 2024.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 050 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 2 747,- for 2025.

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

* Renovasjon: Kr. 1 235,-

* Eiendomsskatt: Kr. 1 512,-

Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres og etterfaktureres ved varsel om besøk. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi

Kr 335 975,- per 31.12.2023.

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 35, bruksnummer 165 i Åmot kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste rettigheter (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 07.10.2009, dagboknummer 750216.

Rettighet hefter i: Gnr. 35, bnr. 164 i Åmot kommune. Salgsobjektet har sammen med flere andre eiendommer tinglyst rett til å hente vann i oppsatt vannpost iht. kartskisse. Rettigheten innebærer også at alle rettighetshavere skal være med på å dele utgifter til vedlikehold av vannpost/brønn og pumpehus.

* Best. om adkomstrett, tinglyst den 07.10.2009, dagboknummer 750229. Rettighet hefter i: Gnr. 35, bnr. 164 i Åmot kommune. Salgsobjektet har tinglyst rett til å bruke adkomstvei iht. kartskisse. Rettigheten innebærer også at salgsobjektet skal være med på å dele utgifter til vedlikehold av adkomstveien.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

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. I byggetegninger er det ene soverommet definert som overbygget inngangsparti/svalgang (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Dette soverommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport. Det er også avvik på begge terrassene som ikke fremkommer av tegningene og antas at ikke er byggesøkt.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei for hytteområdet. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett.

Det er tinglyst rett til å bruke adkomstvei over naboeiendommen gnr. 35, bnr. 164 i Åmot kommune.

Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Hytta har ikke innlagt vann eller avløp. Sanitærrrom med Vacuumklosset med utvendig tank, samt dusjkabinett og servant med avløp til terreng.

Salgsobjektet har sammen med flere andre eiendommer tinglyst rett til å hente vann i oppsatt vannpost iht. kartskisse. Rettigheten innebærer også at alle rettighetshavere skal være med på å dele utgifter til vedlikehold av vannpost/brønn og pumpehus.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vannanlegg over tid. For eksempel kan grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av detaljregulering for "Løsset - Osdalen hytteområde" fra 2011. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse (1 353m²) og veg (61m²).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone for flomfare (H320).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016-2030. Det er ingen kulturminner registrert på eiendommen.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen fritidsbolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen

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 eiendomsmeidler 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. 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.

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

1 050 000 (Prisantydning)

Omkostninger

26 250 (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))

27 600 (Omkostninger totalt)

43 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

46 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 077 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 093 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 096 300 (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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må

gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

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 provisjon på kr 49.000,-. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 24.500,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) innhenting av opplysninger (kr 15.500,-), samt tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet (kr 545,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Marius Norum
Eiendomsmegler/Partner
marius.norum@aktiv.no
Tlf: 465 04 951

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

30.03.2025



En koselig hytte med solrike uteplasser og fin beliggenhet med elva rett nedenfor.



Hytta er vedlikeholdt med bla. nytt tak, vindskier og terrasse ved inngang i 2020. Terrassen utenfor stuen var ny i 2016.



Retten ved eiendommen renner elven Nordre Osa som har sitt utløp i Osensjøen, som ligger ca. 13 km syddover fra eiendommen. Osensjøen byr på sommerstid på én kilometer lang sandstrand med flotte bademuligheter.



Ved inngangspartiet er det en solrik terrasse fra 2020. Terrassen vender mot sydvest som sørger for gode solforhold.



Hytta har stående sort tømmermannskledning og et hyggelig inngangsparti med terrasse.



Du ønskes velkommen inn i en koselig entré med plass til sko og oppheng av yttertøy.



Fra entréen kommer du videre inn til kjøkkenet. Hytta holder en gjennomgående god hyttestandard med heltre gulv og panel på veggene.



Sjarmerende kjøkkeninnredning profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt kum. Det er ikke innlagt vann eller avløp, men tinglyst rett til å hente vann fra vannpost/brønn.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende hvitevarer som nedfelt platetopp, integrert stekeovn og kullfiltervifte.



Kjøkkenet har en praktisk utforming som gir gode arbeidsflater.



Videre kommer du inn til stuen som er det naturlige oppholdsrommet i hytta. Et koselig rom for både avkobling og hygge!



Som et fint midtpunkt i stuen har du en flott peisovn fra 2021 som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Fra stuen er det utgang til den største terrassen.



Terrassen strekker seg langs to av ytterveggene og var ny i 2016.



Den gode størrelsen gir plass til flere ulike sittegrupper etter eget ønske og behov. Nydelig utsikt mot elva og fjelltopper!



Selgerne har hatt glede av mye utendørs hygge ved bålpanna. Her sitter du tett på ekorn, harepus og småfugler!



Det er også en felles gapahuk for hyttefeltet ved parkeringen med godt naboskap.



Stuen har store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



Ved den ene vindusflaten er det naturlig plass til et stort spisebord.



Her kan du nyte den flotte utsikten og enkelt finne roen!



Det er også god plass til en stor sofagruppe med salongbord.



Stuen har koselig atmosfære med lune heltre gulv og liggende panel på veggene.



Hytta har oppgradert el-anlegg i 2021, samt nytt sikringskap i 2018.



Hytta inneholder 2 koselige soverom. I tillegg er det innredet med ett soverom ved inngangen i 2021, men dette er ikke søkt eller godkjent.



Soverom 1 er i dag innredet med en praktisk dobbeltseng med lagringsplass under.



Soverommet har adkomst fra sanitærommet og entréen.



Sanitærrømmet har heltre gulv, panel på veggene, innredning med servant og vegghengt speilskap over.



Rommet har dusjkabinett og vacuumklosset med utvendig tank. Kabinett og wc får vann fra kanne via pumpe.



Soverom 2 er et koselig rom som har adkomst fra stuen.



Soverommet har en lun atmosfære med heltre gulv og stående panel på veggene.



Soverommet er i dag innredet med to enkeltsenger og nattbord.



Det er også plass til kommode om ønskelig.



Rom innredet som et lite soverom 3. Det gjøres oppmerksom på at rommet er definert som overbygget inngangsparti/ svalgang i tegningene, og er ikke godkjent som soverom.



Her finner du fantastiske friluftsområder i umiddelbar nærhet! Gode muligheter for jakt og fiske i området. På vinterstid har du kort avstand til langrenn og alpint både i Trysil og Furutangen.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Sagbekkveien 37

2460 OSEN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1973

BRA: 64 m²

BRA-i: 64 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

7

TG-3

5

TG-IU

2

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/29044>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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

Drenering

Oppsummering

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-3 på grunn av vinduer fra byggeår

Vinduer fra byggeår:

Varevinduer har dugg i mellom glassene

Karmer er værslitte.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Utvendig omramninger går helt ned til vannbrett, dette øker faren for opptrekket av vann i treverket.

Det er fuktskjolder i mellom karmer, noe som tyder på utette karmer.

Vinduer fra 2021:

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Låsen på Terrassedør er defekt

Ytterdør tetter ikke mot karm og har behov for justering.

Manglende vannbrett over vindu i gavl.

Anbefalte tiltak

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes, gjelder vinduer fra byggeår.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av låsekasse på balkongdør.

Anbefales å montere vannbrett over vinduer i gavl, for bedre beskyttelse av nedbør.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Lekasje i takrenneskjøt.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

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 må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i boligen på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget.

Anbefalte tiltak

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Ringmur og grunnmur er dekket av terrasse rundt mesteparten av hytta.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Yttervegger har skjevhet.

Det registreres stedvis fuktskader i trekledning ned mot terrassegulv.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert. Det er etterisolert mot raft, som har resultert i utilstrekkelig lufting

Spor etter skadedyr.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltak mot skadedyr må utbedres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres sprekker i pipe.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å inspisere pipe over tak, når forholdene tilsier dette.

Sprekker i pipen bør holdes under obserasjon for å bekrefte/avkrefte negativ utvikling.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er etablert kullfiltervifte (omluft)

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke innlagt vann.

Vacuumklosset med utvendig tank.

Dusjkabinett

Innredning med heldekkende servant, Overskap med speil

Avløp til terreng

Rommet er ikke bygget som et våtrom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Ventilasjon

Oppsummering

Det er generelt lite klaffventiler på yttevegg i hytta.

Anbefalte tiltak

Flere klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Lovlighet

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Overbygget inngangsparti er bygget inn og tatt i bruk som soverom.
Dette fremgår ikke på tegninger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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.

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

Brannslukker er eldre en 10 år

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.3.2025

Rapportdato
25.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Bjørn Olav Schøyen Aasnes
Navn: Gunn Therese Schøyen Aasnes

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Roar Bjølseth Telefon: 41610876
Firma: Bjølseth Takst Epost: Bjolsethtakst@gmail.com
Adresse: Møllervegen 8 , 2409 Elverum

Om bygnings sakkyndig:

21 års erfaring i bygge bransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.
Tømrermester og fagskole ingeniør

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Sagbekkveien 37, 2460 Osen

Kommunenr:	3422	Gårdsnr:	35	Bruksnr:	165	Festener:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1973					
Boligtype:	Fritidsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Åpen fundamentering av lettklinker og ringmur.
Bindingsverk med stående panel.
Saltakskonstruksjon teknet med shingel.
Takrenner og nedløp av metall.
Vinduer fra bygge år og 2021
Ytterdør i tre med glass. Balkongdør i tre med glass.
Terrasse og rekkverk i tre

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Innvendige overflater:

Heltregulv.

Panel på vegger og i himling

Kjøkken:

Innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre

Nedfelt stålkum og koketopp i benkeplate

Integrert stekeovn. Plass for kjøleskap

Panel i benkerygg.

Kjøkken med forskjellig alder.

Det er ikke innlagt vann avløpsanlegg i boligen.

TOMT:

Selveiertomt på ca 1414 m². Informasjon hentet fra Seeiendom.no

Adkomst via privat vei.

Eiendommen har ikke innlagt vann og avløp.

Parkering på egen tomt

Toalettrom.

Det er satt opp innredning, wc og dusjkabinett

Kabinett og wc får vann fra kanne via pumpe.

Vacuumklosset med utvendig tank.

Innredning har ikke tilkoblet vann.

Rommet er er ikke vurdert som våtrom, når det ikke er bygget som våtrom.

Skal dette betraktes som våtrom så vil det ha behov for totalrenovering.

Rommet er betraktet som et toalettrom.

OPPVARMING:

Ved og panelovner

VENTILASJON:

Ventiler i vegger

RADON: Det er ikke foretatt radonmåling, det er heller ikke dokumentert oppsatt med sperre mot radon.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Røykvarsler og brannslukker

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	Ny terrasse og terrassedør. Opplyst av tidligere tilstandsrapport.	Nei
2018	Nytt sikringsskap	Ja
2019	Byttet tre vinduer. Opplyst av tidligere tilstandsrapport.	Nei
2020	Nytt tak og vindskier. Opplyst av tidligere tilstandsrapport.	Nei
2020	Ny terrasse ved inngangsdør. Opplyst av tidligere tilstandsrapport.	Nei
2021	Ny peisovn. Opplyst av tidligere tilstandsrapport.	Nei
2021	Innredet soverom ved inngang. Opplyst av tidligere tilstandsrapport.	Nei
2021	Oppgradert el-anlegg. Opplyst av tidligere tilstandsrapport.	Ja

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 byggt teknisk 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. Rombenevnelser 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	64	64	0	0	54
Totalt m²	64	64	0	0	54

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	64	64	0	Gang, toalettrom, sov1, sov2, sov3, kjøkken og stue	
Totalt m²	64	64	0		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp rett til terreng under terrassen.



Fall på terreng inn mot grunnmur.

Type grunnmur? Åpen fundamentering/pilarer, Grunnmur/ringmur

Ringmur på eldre del, åpen fundamentering på tilbygg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Tilbygg er satt opp i ??

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ukjent

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ikke kontrollerbart

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-3

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Ringmur, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)

Ringmur på eldre del, åpen fundamentering på tilbygg.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Sprekker i ringmur.



Sprekker i ringmur.

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.
Ringmur og grunnmur er dekket av terrasse rundt mesteparten av hytta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Terrasse.

Type	Terrasse
Terrasse på bakkeplan	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Terrassen er bygget i ???	
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 befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei



Terrasse.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Deler av terrassen er dekket av snø og is, så ikke mulig å kontrollere skjevheter eller konstruksjonsvirke



Terrasse.

6.4 Vinduer og dører



Ytterdør.



Balkongdør

Beskrivelse

Varevinduer fra byggeår og enkelte vinduer byttet i 2019

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Enkelte vinduer er byttet i 2021

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

TG-3 på grunn av vinduer fra byggeår

Vinduer fra byggeår:

Varevinduer har dugg i mellom glassene

Karmen er værslitte.

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Utvendig omramninger går helt ned til vannbrett, dette øker faren for opptrekket av vann i treverket.

Det er fuktskjolder i mellom karmen, noe som tyder på utette karmen.

Vinduer fra 2021:

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Låsen på Terrassedør er defekt

Ytterdør tetter ikke mot karm og har behov for justering.

Manglende vannbrett over vindu i gavl.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes, gjelder vinduer fra byggeår.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av låsekasse på balkongdør.

Anbefales å montere vannbrett over vinduer i gavl, for bedre beskyttelse av nedbør.



Vindu fra byggeår



Fuktskjolder i mellom glass.



Panel ned til vannbrett



Værslitte vinduer



Værslitte vinduer.



Treverk ned til vannbrett



Manglende vannbrett over vindu

6.5 Yttervegger



Sprekker i kledning.



Sprekker i kledning.

Type fasade	Stående kledning
Stående tømermanskledning	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
<p>Det registreres sprekker i fasadene</p> <p>Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.</p> <p>Yttervegger har skjevhet.</p> <p>Det registreres stedvis fuktskader i trekledning ned mot terrassegulv.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.</p> <p>Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.</p> <p>Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.</p>	

TG-2



Fuktmåling i kledning ved terrasse

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Spor etter skadedyr.

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med adkomst gjennom luke i kjøkkentak. Det er ikke etablert gangbart gulv på loftet, inspeksjonen begrenser seg fra luke.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak	
Tiltent luftespalte ved raft er redusert. Det er etterisolert mot raft, som har resultert i utilstrekkelig lufting	
Spor etter skadedyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting/ventilering bør forbedres.	
Tiltak mot skadedyr må utbedres.	



Tett lufting mot raft.



Svertesopp i undertak.



Svertesopp i undertak.

6.7 Renner og nedløp



Frostspreg i nedløp.



Utett skjøt i takrenne.

Type	Metall
Metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreg.	
Lekasje i takrenneskjøt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.8 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.9 Takteking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takteking

TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.10 Utstyr på tak

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 bøyle 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 må etableres.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Trebjelkelag med heltregulv	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-3	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i boligen på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Ildsted/Skorstein



Sotluke mot kjøkken.

Type pipe	Element, Tegl
Element pipe fra stue og opp til loft. Teglpipeline gjennom tak og over tak	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn plassert i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Dersom teglpipeline - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-2	
Det registreres sprekker i pipe.	



Ildsted.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å inspisere pipe over tak, når forholdene tilsier dette.

Sprekker i pipen bør holdes under obesrvasjon for å bekrefte/avkrefte negativ utvikling.



Sprekker i pipe.



Sprekker i pipe.

6.13 Kjøkken



Avtreksvifte.

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

Enkelte skuffer og skapdører har behov for justering.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Mekanisk avtrekk med kullfilter

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er etablert kullfiltervifte (omluft)



Kjøkken.



Kjøkken.

6.14 Lovlighet



Brannslukker.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Ja

Overbygget inngangsparti er bygget inn og tatt i bruk som soverom.
Dette fremgår ikke på tegninger.

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? Ja

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

Brannslukker er eldre en 10 år



Røykvarsler.

6.15 Toalettrom



Dusjkabinett og klosett.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Ingen

Ingen ventiler utover åpningsbare vindu

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Det er ikke innlagt vann.
Vacuumklosset med utvendig tank.
Dusjkabinett
Innredning med heldekkende servant, Overskap med speil
Avløp til terreng
Rommet er ikke bygget som et våtrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering



Innredning.



Utvendig tank til klosett.

6.16 Elektrisk



Sikringskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap plassert over klosett på toalettrom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Satt inn automatsikringer	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er mottatt samsvarserklæring på følgende: Loft, kjøkken, wc, ute, Skiftet innmat i sikringsskap, skiftet inntaks, flyttet inntaks boks, div inst kjøkken.

6.17 Ventilasjon



Klaffventil i yttervegg.

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er generelt lite klaffventiler på yttevegg i hytta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Flere klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

6.18 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211250072	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Olav Schøyen Aasnes	Gunn Therese Schøyen Aasnes
Gateadresse	
Sagbekkveien 37	
Poststed	Postnr
OSEN	2460
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211250072

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet membran og ventil på toalett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Staket opp tett avløp og dårlig vacuum i do, ble i orden etter bytte av membran og ventil.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse	Små sprekker, vært uforandret i vårt eie.
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	Litt ujevnheter i gulv, noen små sprekker i pipe og grunnmur. Har vært uforandret i vårt eie.
-------------	---

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Forrige eier tettet i kjøkkenbenk etter spor av mus. Ble bra. Vi tettet under benk på bad, ble bra. Spor etter mus på loft, hatt feller oppe i snart fire år uten å tatt noen.
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har bedt om samsvarserklæring
Arbeid utført av	Trysil elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

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, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Forrige eier satte opp terrasse.

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

Beskrivelse

Er tinglyst veirett over naboeiendom som følger hytteeier, og bruksrett av vannpost.

Tilleggs kommentar

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: 1211250072

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Olav Aasnes	28789e96e2e0285ebbc944 aec800e6a8dcac3c5e	24.03.2025 23:07:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Therese Schøyen Aasnes	3b344e5b5e41f9b4a0a78d8 d9ce9c8af66fbb3dd	24.03.2025 23:13:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211250072

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Sagbekkveien 37

Høyde over havet

461 m



Offentlig transport

Osdalskrysset Linje 839, 850	16 min
	15.9 km
Osen sentrum Linje 839, 850	17 min
	16.5 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 15 min
Hamar	1 t 37 min
Oslo	2 t 53 min

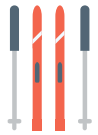
Ladepunkt for el-bil

Joker Osen	17 min
------------	--------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.1 km
- 139 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Furutangen skisenter
- Kjøretid: 25 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Vesle Osen - div. aktiviteter	18 min
Osen Jegerforening skytebane	18 min
Playa del Osen	19 min
Ballbinge (Mattisstua)	25 min
Hinderløype (Mattisstua)	25 min
Skøytebane (vinter, Mattisstua)	25 min
Minigolf (Mattisstua)	25 min
Frisbeegolf (Mattisstua)	25 min

Sport

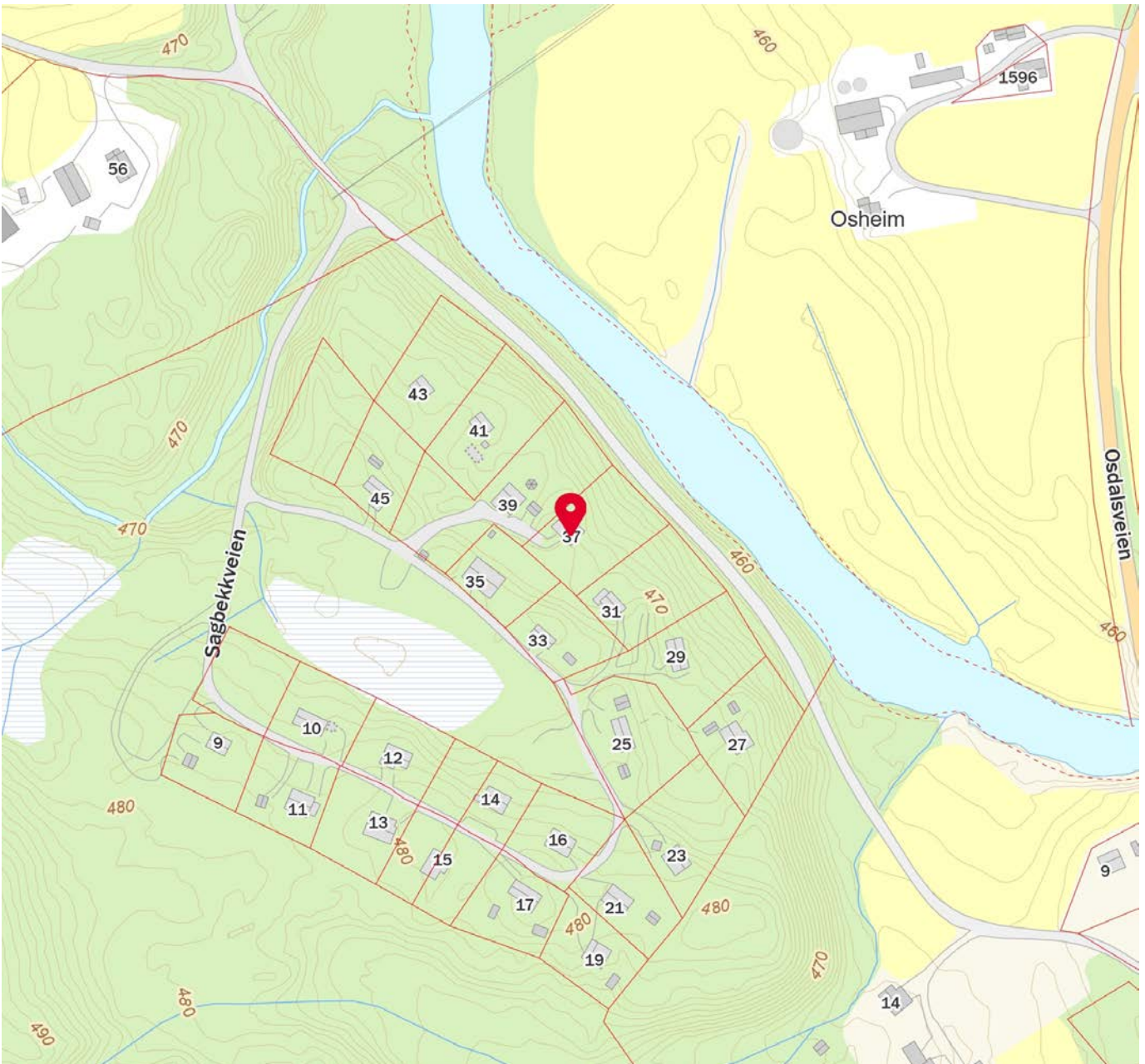
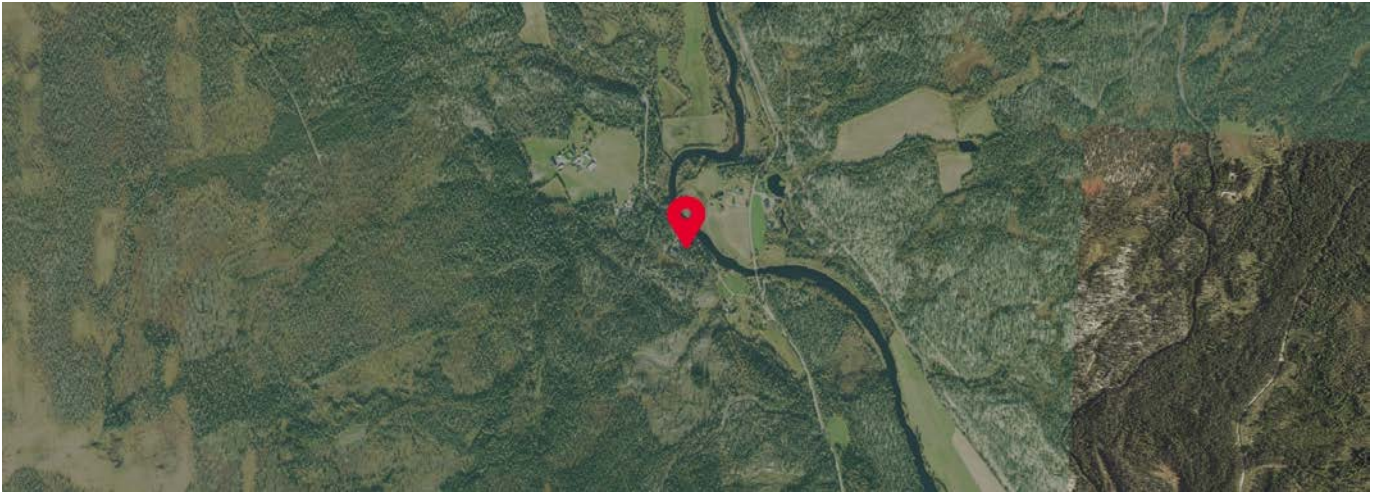
Osen ballbane Fotball	17 min
	16.3 km
Osen barne og ungdomsskole Ballspill	17 min
	16.4 km

Dagligvare

Joker Osen	17 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	16.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 eiendom (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, varmpumper 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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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. FASTMONTERT 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Sagbekkveien 37
2460 OSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius NorumTelefon: 465 04 951
E-post: marius.norum@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 viderefordlet 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