

A wide-angle photograph of a modern, open-plan apartment interior. On the left, a tall black wood-burning stove stands next to a white wall. The kitchen area features light green cabinets, a white refrigerator, and a built-in oven. The dining area has a wooden table with four grey chairs and three pendant lights. A grey sofa with orange and striped cushions is in the foreground on the right. The walls are covered in light grey vertical paneling, and the floor is made of light wood. A small plant is in the foreground center.

aktiv.

Damlivegen 1B (S6), 2100 SKARNES

**Ny 3-roms selveierleilighet
sentralt på Skarnes * Carport * Lav
felleskostnad og dok. avgift.**



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Amelia Åsengen

Mobil 455 13 220

E-post amas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger

Storgata 40, 2212 Kongsvinger. TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 350 000,-
Omkostn.: Kr 9 960,-
Total ink omk.: Kr 3 359 960,-
Felleskostn.: Kr 1 250,-
Selger: Damlivegen AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 68/72.9 kvm
Tomtstr.: 3204.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 50
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1202260010

Ny 3-roms selveierleilighet sentralt på Skarnes!

Moderne 3-roms selveier i 2.etasje. (Tilsvarende leilighet finnes i 1.etasje)

Her har du en lettstelt leilighet med praktiske løsninger hvor du ikke trenger å tenke på vedlikehold og oppussing. Dette er en energieffektiv og prisgunstig bolig for deg som ønsker å bo moderne, luftig, sentralt, naturnært og barnevennlig. Lader til din elbil er inkludert i egen carport. Lav felleskostnad og dok. avgift. Leiligheten har energiklasse A så den tilfredsstiller krav til grønt boliglån.

Åpen stue/kjøkkenløsning med smakfull kjøkkeninnredning fra Sigdal i vinkel, og ferdig monterte hvitevarer, samt god plass til spisegruppe. Det er også vedovn og utgang til balkong. Lekkert flislagt bad. To stk soverom med garderobe. Smarthusløsning. Varme i gulv på kjøkken/stue, gang og bad.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Budskjema	45

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 kvm

BRA - e: 4.9 kvm

BRA totalt: 72.9 kvm

TBA: 6.2 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4.9 kvm Sportsbod i bakkant av carport

2. etasje

BRA-i: 68 kvm Entre, bod/teknisk rom, stue/kjøkken, bad, og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6.2 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3204.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Adkomstveg og gårdsplass er asfaltert. Grøntområder er opparbeidet med plen. Alle leiligheter har 1 stk. p-plass i carport og utvendig bod. Det er 12 stk parkeringsplasser som er ment for gjester.

Oppgitt areal er omtrentlig og felles for sameiet.

Beliggenhet

I fantastiske omgivelser med nærhet til skog og mark, har du nå mulighet til å bo i solrike og landlige omgivelser i Damlivegen. Samtidig har du Skarnes sentrum med togstasjonen kun seks minutter unna med bil. Togavgangene til Kongsvinger, Gardermoen og Oslo er hyppige, noe som er perfekt for pendleren. Bruker du bil

kommer du deg til Gardermoen flyplass på kun 40 minutter. Vil du til storbyen, er det kun en time til Oslo. På korte 15 minutter kommer du til Kongsvinger.

I Skarnes sentrum finner du et bredt utvalg av butikker og restauranter. Det er en egen svømmehall ved Sør-Odal Ungdomsskole og bibliotek ved Rådhuset. For barna er det kort vei fra Damlivegen til barnehager og skoler.

Handel og næring:

Parken kjøpesenter har et godt utvalg av butikker, og her finner du stort sett det du trenger i hverdagen. Av dagligvarebutikker er Kiwi, Rema 1000 og Spar i nærheten. Ønsker du bedre utvalg, ligger Kongsvinger, Årnes og Jessheim en kort kjøretur unna.

Vakre naturområder på Skarnes:

Skarnes er omgitt av vakre naturområder, med elven Glomma som slynger seg gjennom landskapet. Dette gir mulighet for fiske, båtliv og hyggelige turer langs elvebredden. Om vinteren kan du også stå på ski i det vakre terrenget i nærheten. En kort spasertur tar deg til Damlitjernet, her kan man gå en veldig fin natursti. Med Glomma og Storsjøen like i nærheten er mulighetene mange for fiske, ulike badeplasser og båtliv. Av kulturminner er Odalstunet en populær destinasjon. For kaffe, boller og vafler er turen til Vardelihytta perfekt!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Tronbøl Barnehage ligger kun 5 minutters gange unna. Til Glommasvingen barne- og ungdomsskole, og Skarnes videregående skole er det ca 2 km.

Skarnes har et godt aktivitetstilbud for barn- og unge. Kulturskolen i Odalen tilbyr kurs innenfor flere musikkfag, samt dans, teater og husflid. Skarnes har også en stor idrettshall. På Skarnes og tilliggende steder er det tilbud om fotball, håndball, kickboksing, vannski, volleyball, speider m.m.

Skolekrets

Området sokner til storskolen Glommasvingen skole, 1.-10.trinn.

På Kongsvinger er det to videregående skoler med flere studieretninger (Øvrebyen VGS og Sentrum VGS).

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp er ca 500 meter unna. Det er ca 1 km til nærmeste togstasjon.

Byggemåte

Leiligheten ligger i en nyoppført 6-mannsbolig i Damlivegen på Tronbøl. Det er 2 stk nyoppførte 6-mannsboliger, og totalt 12 leiligheter i sameiet.

6-mannsboligen er oppført i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK 17). Yttervegger er kledd i mørk trepanel, levert ferdigmalt fra fabrikk. Balkong- og svalgangssøyler er impregnert. Taket er dekket med betongtakstein. Vinduer er av type toppsving, med 3-lags energiglass.

Innhold

Entre, bod, to soverom, gang, bad og stue/kjøkken.

Standard

Her har du muligheten til å skaffe deg en smart, bærekraftig og fremtidsrettet leilighet!

Leiligheten har åpen stue/kjøkkenløsning med god plass til både spisegruppe og sofa. I stuen er det peisovn med stålpipe, og utgang til terrasse.

Smakfull kjøkkeninnredning fra Sigdal. Benkeplate i laminat, integrert stekeovn og koketopp. Plass til frittstående kjøleskap. Oppvaskmaskin i kjøkkenbenk.

Flott flislagt bad med opplegg til vaskemaskin. 80 cm baderomsinnredning, samt speil med lys over. Dusjdører på 90 cm x 90 cm i herdet glass. Vegghengt toalett.

Vegger i entré/gang, innvendig bod, soverom og stue/kjøkken har kostmalte panelplater type Sand fra Huntonit. Disse panelplatene er astma- og allergivennlige, noe som gir en klar fordel for innneklima sammenlignet med vanlige MDF plater. Badet har mørke fliser på gulv og lyse fliser på vegger. Alle himlinger har sparklet og malt gips for en slett overflate. Det er laminat på gulv i soverom, stue/kjøkken og entre/gang. I bod er det våtromsbelegg.

Leiligheten er klargjort med Smarthusløsning fra CTM Lyng. Standardpakken du får med gir deg muligheten til å tidsstyre oppvarmingen i boligen med egen app. I tillegg kan systemet styre energiforbruket til din varmtvannsbereder med sanntids prisinformasjon på strøm slik at dette optimaliseres. Med smarthusløsning bidrar vi til at du kan holde strømforbruket på et minimum uten at det går utover komforten. Alt for at du skal få topp moderne styringssystemer for din nye bolig. Leiligheten har energiklasse A så den tilfredsstiller krav til grønt boliglån.

Det er anlagt solcelle på tak på begge byggene. Solcelleanlegget er lagt opp slik at alt felles strømforbruk dekkes av solcelleanlegget og evt. overskytende selges ut på nettet. Evt. overskudd kommer sameiet til gode i tråd med gjeldene forskrifter og regler i sameiet.

Til leiligheten medfølger det en carport og utvendig bod. I carporten er det montert el-billader type Zaptec hjemmelader opptil 22 kw og stikkontakt. Støpt betongplate i både carport og bod. Det er opparbeidet 12 stk parkeringsplasser som er ment for gjester.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Det leveres trekkerør for ett punkt i stue for tv/data i hver leilighet. Kunde er ansvarlig for å trekke fiber fra inntaksskap til punkt. Sameiet kan kollektivt avtale med leverandør før innflytting. Påkoblingsavgift og abonnement betales av kjøper.

Parkering

I egen carport eller oppstillingsplass.

Radonmåling

Boligene er bygget med radonsperre iht. TEK17.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

200 liter varmtvannsbereder i bod.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Gulvvarme gang, stue/kjøkken og bad. I tillegg vedovn i stue/kjøkken.

Energimerke

A

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 350 000

Omkostninger kjøper

3 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

4 570 (Dokumentavgift)

4 000 (Etableringsgebyr sameie)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 960 (Omkostninger totalt)

21 860 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 660 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 359 960 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 371 860 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 374 660 (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.

Kommunale avgifter

Kr 18 753 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Gebyrer for 2025:

Renovasjon normalabonnement (fellesløsning) kr. 3 934,-

Feiing kr. 669,-
Ab. gebyr vann Kr. 1 813,-
Ab. gebyr avløp Kr. 2 856,-
Eiendomsskatt Kr. 9 301,-

Forbruk vann og avløp kommer i tillegg. For 2026 er satsene kr 23,46 pr m3 for forbruk vann, og kr. 42,44 for forbruk avløp.

Det tas forbehold om endring av kommunale avgifter og gebyrer.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Andre utgifter

Kommunale avgifter, innboforsikring, strøm. Ved kjøp må kjøper innbetale etableringskostnad til sameiet på kr: 4.000,-
Listen er ikke uttømmende.

Tilbud om 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.

Boenheten

Eierbrøk

1/12

Felleskostnader inkluderer

Forsikring av bygningsmasse, forretningsførsel, avsetting til fremtidig vedlikehold, snøbrøyting, strøing, plenklipping og stell av felles grøntarealer.
Felleskostnaden på kr 1250,- inkluderer: kr 972,- i ordinær felleskostnad og kr 278,- som er innbetaling til vedlikeholdsfond.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter

nytt for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. jf. vedtektene.

Ved kjøp må kjøper innbetale etableringskostnad til sameiet på kr: 4.000,-

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Kommunale avgifter, renovasjon og TV/internett faktureres direkte til den enkelte eier.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 250

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Damlivegen 1

Organisasjonsnummer

935116457

Om sameiet

Sameiet Damlivegen 1 består av 2 stk 6-mannsboliger, og totalt 12 leiligheter i sameiet.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen jf. sameiets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsvinger og omegns boligbyggelag Kobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 50, seksjonsnummer 6 i Sør-Odal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3415/40/50/7:

18.08.1876 - Dokumentnr: 900049 - Utskifting

Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1904 - Dokumentnr: 900155 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1911 - Dokumentnr: 900190 - Erklæring/avtale

Makeskifte.

Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1930 - Dokumentnr: 900155 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1932 - Dokumentnr: 900165 - Elektriske kraftlinjer

Sør Odal komm.el.verks ledn.nett.

Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1937 - Dokumentnr: 902133 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1949 - Dokumentnr: 399 - Skjønn

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1951 - Dokumentnr: 369 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:14

Oppr.gitt på bnr.9 som er sammenf.med bnr.2.

Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1962 - Dokumentnr: 3093 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1967 - Dokumentnr: 3256 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1971 - Dokumentnr: 1452 - Bestemmelse om beiterett
Avløsning av beiterett.
Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1975 - Dokumentnr: 5469 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:4
Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1979 - Dokumentnr: 2479 - Erklæring/avtale
Best.om at arealene overdras med påstående skog.
Overført fra gnr 66 bnr 5
Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1981 - Dokumentnr: 1104 - Elektriske kraftlinjer
132 kv.ledning Minne - Skarnes.
Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1981 - Dokumentnr: 1105 - Elektriske kraftlinjer
132 kv.ledn.Kongsv.Skarnes er reg.20/2 1981.
Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1996 - Dokumentnr: 5991 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver:HEAS
Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1997 - Dokumentnr: 2301 - Elektriske kraftlinjer

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rettighetshaver: HEAS
Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1999 - Dokumentnr: 2398 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver: HEAS
Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2009 - Dokumentnr: 901392 - Jordskifte
Sak nr: 0410-2007-0020 EVJA
Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2010 - Dokumentnr: 32739 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS
Org.nr: 981 963 849
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om Nodehus/hytte.
Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2012 - Dokumentnr: 740071 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:445
Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2017 - Dokumentnr: 1413878 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS
Org.nr: 981 963 849
Avtale om rettigheter og plikter ved frittstående nettstasjon
Overført fra: Knr:3415 Gnr:40 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2025 - Dokumentnr: 129339 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/12

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.03.2025. "2 småhus m/3 eller flere boenheter. 12 Seksjoner".

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.03.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til nåværende boligbebyggelse og veg.

Eiendommen ligger i et regulert område.

Reguleringsplaner: Id 197501 - Skarnes del 1 og 2.

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttredelse 17.09.1975

Delareal 91 m Formål Annen veigrunn

Delareal 153 m Formål Kjørevei

Delareal 1 324 m Formål Boliger

Det gjøres oppmerksom på Nye Veier er i gang med planlegging av vegstrekningen E16 Kløfta - Kongsvinger. Traseene ikke er bestemt.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene. 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.

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. Mulighet for rask overtakelse.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt følgende om meglers vederlag : 65 000,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp har meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Ansvarlig megler

Amelia Åsengen

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

amas@aktiv.no

Tlf: 455 13 220

Ansvarlig megler bistås av

Amelia Åsengen

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

amas@aktiv.no

Tlf: 455 13 220

Marcus Møllhaug Buringrud

Eiendomsmegler MNEF

marcus.buringrud@aktiv.no

Tlf: 406 15 295

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS, organisasjonsnummer 986 629 874
Storgata 40, 2212 Kongsvinger

Salgsoppgavedato

27.01.2026



Leiligheten ligger i 2.etasje i hyggelig trehusbebyggelse. Tilsvarende leilighet finnes også i 1.etasje.



Tilhørende carport med egen bod. Det er montert el-billader type Zaptec hjemmelader opptil 22 kw i carporten.



Velkommen inn! Romslig entre.



Ny 3-roms selveier leilighet.



Lettstelt leilighet med praktiske løsninger. Smarthusløsning fra CTM Lyng.





Smakfull kjøkkeninnredning med hvitevarer.



God plass til spisesgruppe.



Kjøkken med god skap- og benkeplass. Her kan god mat tilberedes!



Utgang til sydvendt balkong m/ gode solforhold.



Koselig balkong.



Leiligheten har solceller på taket, og energiklasse A så den tilfredsstiller krav til grønt boliglån.



Hovedsoverom.



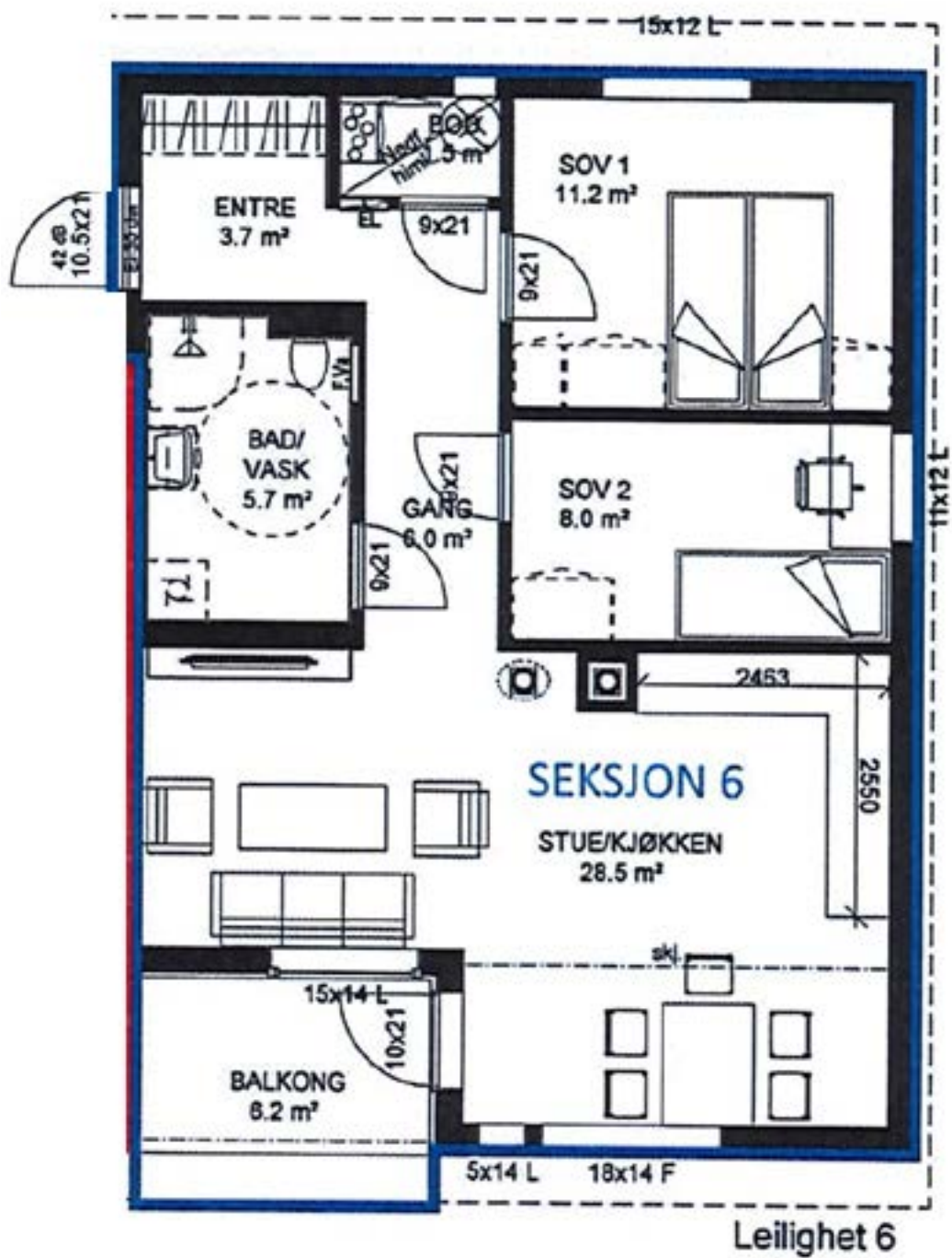
Hovedsoverom med garderober.



Det andre soverommet.



Flott flislagt bad. Her er det også opplegg til vaskemaskin.



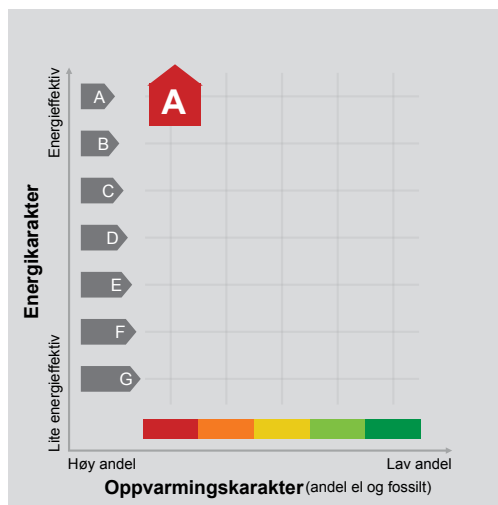
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

ENERGIATTEST



Adresse	Damlivegen 1B
Postnummer	2100
Sted	SKARNES
Kommunenavn	Sør-Odal
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301297173
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-105932
Dato	11.04.2025
Innmeldt av	Bygg Control AS



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

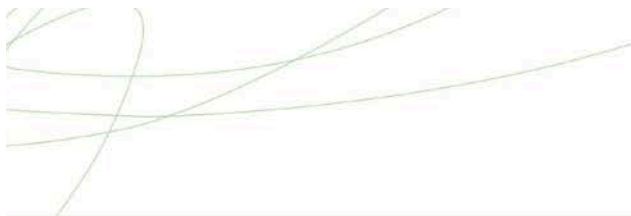
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2025

Bygningsmateriale:

BRA: 68

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Damlivegen 1B	301297173	H0201	6	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2025

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	67 m²
Areal tak	68 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	68 m²
Totalt BRA	68 m²
Oppvarmet luftvolum	163 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,94 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	15,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,09 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	11.12.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	81 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,78 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,78 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,90 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	65 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,71
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,84
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,16
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,63

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.4.2025

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold
vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
-------	-----------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	34,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	8,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	3,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	104,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 361 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,55 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 462 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,55 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 361 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 620 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	741 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 361 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	90,5 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Damlivegen 1B - Nabolaget Tronbøl - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tronbøl Linje 718, 719	4 min	0.4 km
Skarnes stasjon Linje F1, R14	15 min	1.3 km
Oslo Gardermoen	49 min	

Skoler

Glommasvingen skole (1-10 kl.) 775 elever, 37 klasser	8 min	3.1 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	23 min	23.4 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	23 min	23.7 km

«Kort vei til jobb, skole og alt det andre vi trenger»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

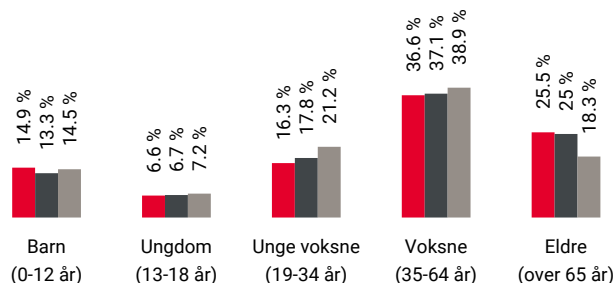
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tronbøl	1 018	451
Skarnes	2 570	1 306
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tronbøl barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min	0.4 km
Korsmo barnehage (1-5 år) 79 barn	8 min	3.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Skarnes	15 min	
Coop Extra Skarnes Post i butikk, PostNord	16 min	1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



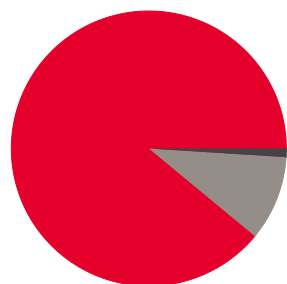
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Sør-Odal Idrettshall Aktivitetshall, ballspill	23 min	2 km
	Skarnes treningsbane Fotball	7 min	2.8 km
	Family Sports Club Skarnes	7 min	
	Sportica Skarnes	21 min	

Boligmasse



89% enebolig
1% rekkehus
10% annet

Varer/Tjenester



Parken Kjøpesenter

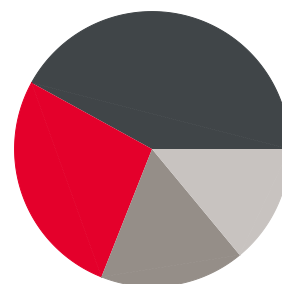
17 min



Apotek 1 Skarnes

17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
42% 6-12 år
17% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



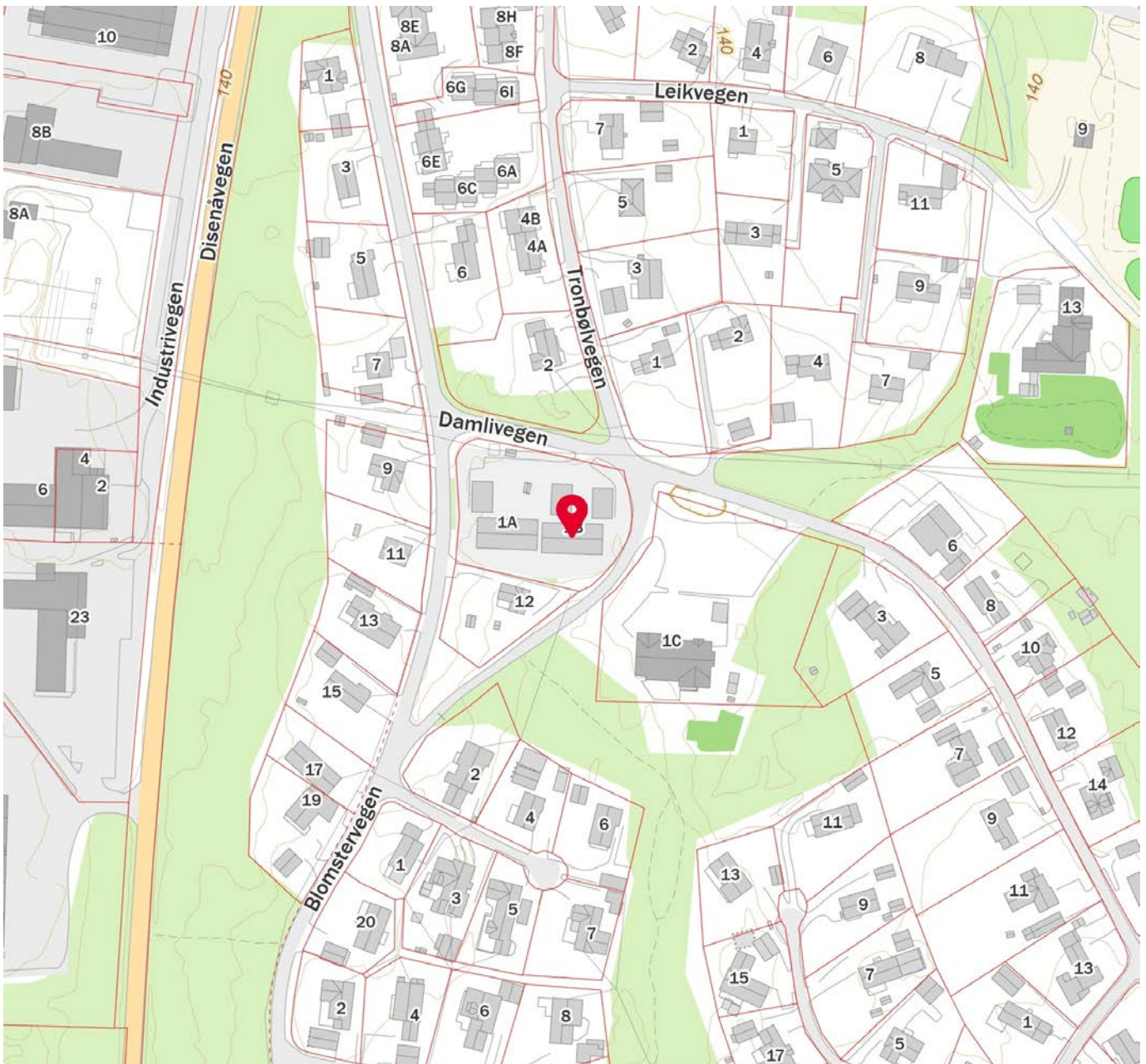
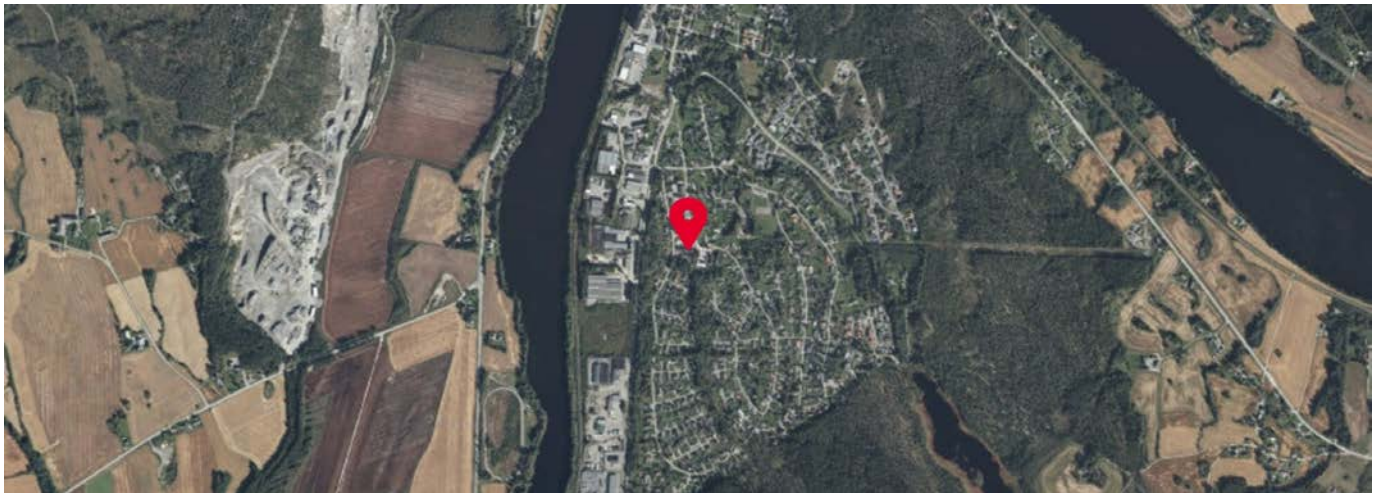
0%

47%

Tronbøl
Skarnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Damlivegen 1B (S6)
2100 SKARNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Amelia Åsengen

Telefon: 455 13 220
E-post: amas@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