



aktiv.

OSENSJØEN VEST

Osskogen 20
2428 Søre Osen





Line M. Strøm

Eiendomsmegler MNEF

Mobil 97 09 41 47

Email Line.Strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15

2405 Elverum

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 450 000 + omk.

Omkostninger: 27 392

Totalt inkl. 477 392

omkostninger:

Selger: Dag Knudsen

Eiendomstype: Hyttetomt

Eierform: Selveier

Tomteareal: 1 384m²

Gnr./bnr.: 88/193

Tomtetype: Eiet tomt

Oppdragsnr.: 371220239



Bygg drømmehytta ved Osensjøen!

Innhold

Velkommen	1
Beliggenhet	5
Beskrivelse av eiendommen	5
Offentlige forhold	5
Prisantydning inkl. omkostninger	6
Øvrige kjøpsforhold	6
Reguleringskart med bestemmelser	8
Reguleringsbestemmelser	10
Info fra kommuneplan	14
Nabolagsprofil	15
Boligkjøperforsikring	17
Forbrukerinformasjon om budgiving	20
Budskjema	21



Tomten har en fin beliggenhet ved Osensjøens vestsider, litt høyt i terrenget. Dette gir en luftig og fri følelse på tomten og en nydelig utsikt mot sjøen.





Tomten er innrammet med skog som gir en skjermet og lun plass. Her kan du bygge drømmehytta med god beliggenhet og ta for deg av områdets urørte villmark og vakre natur.

Viktig informasjon

BELIGGENHET

Osensjøen er kjent for sine naturskjønne omgivelser og har ypperlige fiskemuligheter i sjøen og elver. Iht. tinglyst skjøte har eiendommen rett til å sette ut garn i Osensjøen. Osensjøen kan også by på utallige muligheter for alle typer vannaktiviteter som kajakk, kano, vannski, vindsurfing osv. På sjøen er det mulighet for å benytte motorbåt og flere områder langs strandlinjen har flotte badestrender.

Områdene rundt Osensjøen har ypperlige muligheter for jakt og fiske på bla. elg, rådyr, bever og småvilt gjennom deltakelse/medlemskap i lokale jakt- og fiskelag. Området består av flere fiskerike vann og elver, hvor alle har tilgang ved kjøp av fiskekort.

På vinterstid kan du nyte lange skiturer eller reise til familievennlige Furutangen alpinsenter med 2 skitrekk og 5 nedfarter. Trysilfjellet, som er ett av landets beste og største alpinanlegg med 31 heiser og 65 nedfarter ligger kun ca. 1 times kjøretur fra hytta. Her finner man også Trysilfjellet Golf, som kan by på et flott anlegg med både 9 og 18-hulls bane.

Fra tomten er det ca 17 km til Nordre Osen med dagligvarebutikk, samt Osen Landhandleri med blant annet interiør, maling, garn, souvenirer og kafé. Det er også ca. 16 km Coop Marked i Søre Osen.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtetype

Eiet hyttetomt.

Tomteareal

Tomt på ca. 1 384,6 kvm. Tomten er tilnærmet flat. Tomten består i dag av naturtomt med stebundet vegetasjon, samt med furu- og grantrær. Hogst av tomten må påregnes av kjøper.

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 (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Vei/vann/avløp

Tomten er ikke tilknyttet vann- og avløp.

Iht. kommuneplanen skal det opparbeides felles godkjent vannanlegg i området. I nye felt skal det legges opp til fellesanlegg for avløp, fortrinnsvis fellesanlegg for hele feltet under ett. Innlegging av vann tillates dersom det foreligger godkjent utslippstillatelse. Det vises til kommuneplan side 12/45 (ligger vedlagt i salgsoppgaven).

Formuesverdi

Ikke fastsatt.

Ved første gangs verdsetting skal formuesverdi av fritidseiendom (ikke sekundærboliger) fastsettes til maksimalt 30% av markedsverdi, eventuelt til 30% av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg.

Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. Formuesverdien på fritidseiendommer som ligger vesentlig over taksnivået for sammenlignbare eiendommer ellers i kommunen, skal settes ned når skattyter krever det.

Offentlige/kommunale avgifter

Iht. Trysil kommune er ingen gebyrer registrert.

Avgifter som vil påløpe er eiendomsskatt, hytterenovasjon og evt. feie/tilsynsgebyr.

Faste løpende kostnader

Utover de kommunale avgiftene vil det påløpe faste løpende kostnader for bla. elektrisitet, ved, forsikringer, TV/internett etc. Utgiftene på dette vil variere ut fra hvilke abonnement og avtale man har.

Det vil også komme utgifter til drift av vann, avløp og vei.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er en ubebygget tomt, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odel

Ikke relevant for dette salgsobjektet.

Diverse

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 88 Bnr. 193 i Trysil kommune.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

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

Følgende tinglyste heftelser (dokument) på andre eiendommer: (3421-88/17, 3421-88/202, 3421-88/206, 3421-88/207): Dagboknr. 500818-2/200, tinglyst den 19.06.2013. Gjelder "Bestemmelse om veg".

(3421-88/17, 3421-88/202, 3421-88/206, 3421-88/207): Dagboknr. 500818-4/200, tinglyst den 19.06.2013. Gjelder "Bestemmelse iflg. skjøte".

(3421-88/17, 3421-88/202, 3421-88/206, 3421-88/207): Dagboknr. 500818-5/200, tinglyst den 19.06.2013. Gjelder "Bestemmelse om vannrett".

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Osskogen Hytteområde HB7609, fra 2009. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til fritidsbebyggelse.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
11 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 450 000,-))
27 392,- (Omkostninger totalt)
477 392,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtagelse skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver bør likevel angi ønske om overtagelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, ihht. vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved eiendommen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema.

I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

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 med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. 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.

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 (1) fravikes, og hvorvidt et 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

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt en provisjon på kr 40.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), markedsplan (kr 8.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 5.000,-). 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.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 15.06.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS
Storgata 15, 2405 Elverum
Organisasjonsnummer: 913682122

Line M. Strøm
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 97 09 41 47
E-post: Line.Strom@aktiv.no



Trysil kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 88/193
Adresse: Oskogen 20
Utskriftsdato: 01.06.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2022

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

Tegnforklaring

Eiendomskart

- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje mot vannkart
- Teiggrænse god nøyaktighet (<= 13 cm)
- Teiggrænse dårlig nøyaktighet (>13 cm)

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for fritidsbebyggelse
- Kjøreveg
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Privat småbåthavn (land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kantkjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Påskrift feltnavn
- Påskrift areal
- Påskrift bredde

Bygninger

- Takkant
- Bygning punkt
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Taksprang
- Låvebru

Vegsituasjon

- Vegkant
- Annet vegareal

REGULERINGSPLAN FOR OSSKOGEN HYTTEOMRÅDE HB 7609

Egengodkjent av Trysil kommunestyre 24.03.2009, i PS - 09/15


Trysil kommune
Ole Martin Norderhaug
Ordfører

GENERELT

- ◆ Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.
- ◆ Areal for ulike reguleringsformål er påført plankartet.
- ◆ Planen er framstilt som en detaljert reguleringsplan med veger og tomtedeling.
- ◆ I Fylkeskommunens arkiv er det ikke opplysninger om automatisk fredete kulturminner i området. Dersom det blir funnet slike i forbindelse med arbeid i terrenget, skal arbeidet straks stanses i den grad arbeidet berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes samferdsel, miljø og plan ved Hedmark Fylkeskommune, jfr Lov om kulturminner § 8 annet ledd. Også de som utfører arbeidet i terrenget, skal gjøres kjent med denne bestemmelsen.
- ◆ Planområdet er totalt på 85 daa og er regulert til følgende formål:

FORMÅL

AREAL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

- Område for fritidsbebyggelse

SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1 ledd nr. 6)

- Kjøreveg (K)
- Privat veg (SPV)
- Frisiktsone
- Friluftsområde (SF)
- Friluftsområde i vann (SF)
- Privat småbåtbrygge land/ vann

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1.0 FELLES BESTEMMELSER

1.1 PLANKRAV

- 1.1.1 I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges **situasjonsplan** i målestokk 1: 500, som viser plassering av omsøkte bygg og evt. framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes.
I forbindelse med byggesøknad skal det lages to terrengsnitt gjennom tomten som viser plassering av bygg og terrengbehandling. Situasjonsplanen skal se tomten i sammenheng med inntilliggende tomter.

Vegadkomst, parkering samt angivelse av kotehøyde på ferdig planert terreng, gesimshøyde, mønehøyde og gulv i 1. etasje skal angis på fasadetegning og på eksisterende og fremtidige terreng.

1.2 UBEBYGD AREAL

- 1.2.1 Nye luftstrekk av kabler tillates ikke. Framføring av elektrisitet innenfor eksisterende eller nye byggeområder skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett. Det samme gjelder kabler for telefon og TV m.m
Aktuelle utbyggere plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.
- 1.2.2 Eksisterende vegetasjon/markdekke skal behandles skånsomt og ikke raseres unødvendig.
- 1.2.3 Sår etter ledningsgrøfter V/A samt kabelgrøfter som anlegges i grøntareal innenfor planområdet skal beplantes eller tilsås.

1.3 OVERFLATER

- 1.3.1 Kommunen skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med den tiliggende bebyggelse (Se Pbl. § 74 nr 2).

1.4 ADKOMSTVEG / PARKERING

- 1.4.1 Det skal anlegges atkomstveger fram til hver hytte. Parkeringsarealet skal inngå i % BYA

1.5 BEBYGGELSEN

- 1.5.1 Bebyggelsen skal tilpasses tomtens naturlige utforming. Bebyggelsen skal i størst mulig grad underordne seg terrenget og naturpreget i området. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke over 1,5 m avvik. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.
- 1.5.2 Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Bygningers grunnflate skal bestå av en eller flere rektangulære flater med rette hjørner på 90 grader. Bebyggelsen på hver enkelt tomt og innenfor samme område skal ha en

- utforming som gir et helhetlig og harmonisk preg.
- 1.5.3 Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader. På den enkelte tomt skal brukes samme takvinkel. Takflatene skal være rektangulære, dvs. at skråavskjæringer av ytterkanten av takflaten ikke tillates.
- 1.5.4 Taktekking skal være tre, takstein eller andre materialer med mørk, matt og ikke lysreflekterende overflate.
- 1.5.5 Bygningene skal oppføres i tre, evt. i kombinasjon med naturstein og glass. Synlige grunnmur med høyde over 0,5 m skal kles med tre eller naturstein.
- 1.5.6 Skarpe eller lyse farger tillates ikke, verken som hovedfarge eller som kontrastfarge på vindskier og grunnmur etc.
- Vinduer og vinduslister kan være hvite. Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning. Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal være i bygningens hovedfarge.
- 1.5.7 Terrasser kan tillates innenfor en maks. størrelse på 30 m², der inntil 20 m² kan være overbygd.
- 1.5.8 Oppsetting av parabolantennar på den enkelte tomt er ikke tillatt.

§2.0 BYGGEOMRÅDER

2.1 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

- 2.1.1 Innenfor disse områdene tillates 13 nye tomter for fritidsbebyggelse. Det skal ikke oppføres bebyggelse beregnet for utleie i dette området.
- 2.1.2 Tillatt bruksareal -BRA = 140m². Grad av utnyttning skal heller ikke overstige 17 % BYA. Parkeringsareal inngår i beregning av % BYA, og det skal beregnes 15 m² pr. parkeringsplass. Det kan godkjennes inntil to bygninger pr. tomt. Frittliggende sidebygninger skal i tilfelle ikke være større enn 40 m² BRA.
- 2.1.3 Tillatt maksimal mønehøyde:
- hovedbygning 5,0 m
 - sidebygning 4,0 m
- Tillatt maksimal gesimshøyde:
- hovedbygning 3,3 m
 - sidebygning 2,7 m.
- Gesims- og mønehøyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen (TEK §4-2).
- 2.1.4 Maksimal bredde på endegavl skal ikke overskride 7,0 m (yttervegg).
- 2.1.5 Hytter forutsettes med innlagt elektrisk strøm.
- 2.1.6 Det tillates kun en bruksenhet pr. tomt. Vann og avløp tillates kun i hovedenhetbygning. Det tillates ikke flerleilighetsbygg.
- 2.1.7 Gjerder og frittstående portaler tillates ikke. Flaggstenger tillates ikke.
- 2.1.8 Grøntområder, samt trafikkarealer (veger og biloppstillingsplasser) som blir vist på situasjonsplan skal anlegges og opparbeides samtidig med bygningene før ferdig attest eller

midlertidig tillatelse kan gis.

§3.0 SPESIALOMRÅDER

3.1 PRIVAT VEG (SPV)

3.1.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet privat veg.

3.1.2 Frisiktsoner skal være fri for sikthindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende veiers nivå.

3.2 FRILUFTSOMRÅDE I VANN

3.2.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet badeplass.

§4.0 REKKEFØLGE

4.1 Godkjent løsning for vann og avløp samt strømforsyning må være på plass før en kan få godkjent byggesøknad.

4.2 Det skal foreligge godkjent vann- og avløpsordning før byggestart for den enkelte hytte. Vann skal søkes og godkjennes som

a) et samlet tiltak for hele utbyggingsområdet

Avløpsordningen skal søkes og godkjennes som

a) Et samlet tiltak for hele eller deler av utbyggingsområdet, eller

b) som enkelttiltak for den enkelte tomt

Trysil, 03.10.08 /HI Trysil

g:\dok\0859\REGBEST

Trysil, 24.11.08 /A.V.

- c) Det tillates innlagt vann i hyttene der det foreligger gyldig utslippstillatelse. Det skal opparbeides felles godkjent vannanlegg. I nye områder skal det og legges opp til fellesanlegg for avløp. I eldre felt kan det vurderes flere mindre fellesanlegg for vannforsyning der dette kan løses på en sikker måte.

3.5.2-4 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard HB (jfr pbl. § 11-9 nr 5)

Følgende gjelder i byggeområder for fritidsbebyggelse merket HB, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller detaljreguleringsplan i henhold til vedlegg 1:

- a) Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 140 m², og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 17 % BYA. Parkeringsareal inngår i beregning av % BYA, og det skal beregnes 18 m² pr parkeringsplass. Det kan godkjennes inntil to bygninger pr tomt. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke være større enn 40 m² BRA. I tilknytning til hovedbygning kan terrasser tillates innenfor en maksimal størrelse på 30 m².
- b) Tillatt mønehøyde: - hovedbygning 5,0 m - sidebygning 4,0 m
Tillatt gesimshøyde: - hovedbygning 3,3 m - sidebygning 2,7 m
Gesims- og mønehøyde måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf TEK10 § 6-2.
Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Eventuell oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Det skal opparbeides 1 parkeringsplass som kan vinterbrøytes for hver påbegynt 45 m² BRA, eller minimum 2 for hver tomt (18 m² pr plass). Nye atkomstveger fram til hver hytte tillates bare dersom dette er fastsatt i detaljreguleringsplan.
- d) Det skal opparbeides felles godkjent vannanlegg i området. I nye felt skal det legges opp til fellesanlegg for avløp, fortrinnsvis fellesanlegg for hele feltet under ett. Innlegging av vann tillates dersom det foreligger godkjent utslippstillatelse. I eldre felt kan det vurderes flere mindre fellesanlegg for vannforsyning dersom det er mer praktisk gjennomførbart.

3.5.2-5 Særlige regler for fritidsbebyggelse med standard HC (jfr pbl. § 11-9 nr. 5)

Følgende gjelder i byggeområder for fritidsbebyggelse merket HC, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller detaljreguleringsplan i henhold til vedlegg 1:

- a) Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 200 m², og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 23 % BYA. Parkeringsareal inngår i beregning av % BYA, og det skal beregnes 18 m² pr parkeringsplass. Det kan godkjennes inntil tre bygninger pr tomt, men ikke mer enn 2 boenheter. Frittliggende sidebygninger skal i tilfelle ikke være større enn 50 m² BRA. Terrasser kan tillates innenfor en maks. størrelse på 50 m². I skrånende terreng kan i reguleringsplan fastsettes at hovedbygning kan tillates bygd med underetasje/kjeller. Hovedbygning kan tillates bygd med 2. etasje med inntil 50 % av hovedbygningens bebygde areal. Bruksareal i underetasje/kjeller helt eller delvis under terrengnivå medregnes i grad av utnyttning med 50 %.

Osskogen 20

Høyde over havet

454 m



Offentlig transport

🚶 Valmen	9 min 🚗
Linje 850, 8222	7.6 km
🚶 Brevikveien	9 min 🚗
Linje 850, 8222	7.8 km

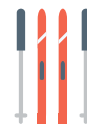
Avstand til byer

Elverum	51 min 🚗
Hamar	1 t 19 min 🚗
Oslo	2 t 31 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.6 km
- 166 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Furutangen skisenter
- Kjøretid: 29 min
- Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

Osen Jegerforening skytebane	20 min 🚗
Badestrand Osensjøen	21 min 🚗
Hinderløype (Mattisstua)	29 min 🚗
Ballbinge (Mattisstua)	29 min 🚗
Skøytebane (vinter, Mattisstua)	29 min 🚗
Minigolf (Mattisstua)	29 min 🚗
Frisbeegolf (Mattisstua)	29 min 🚗

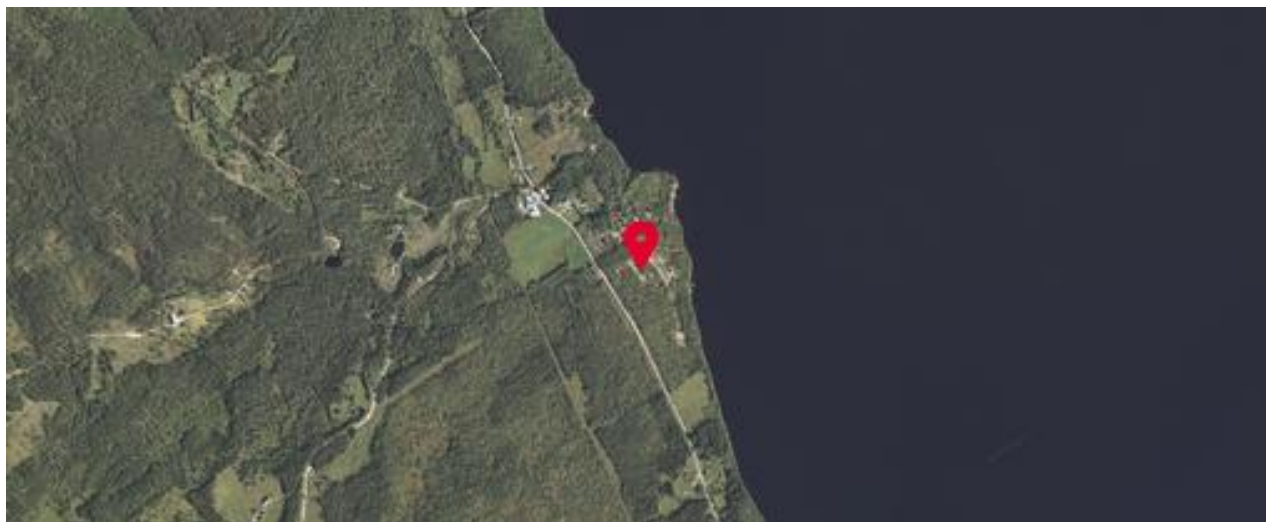
Sport

⚽ Osen barne og ungdomsskole Ballspill	19 min 🚗 17.2 km
⚽ Søre osen fotballbane Fotball	20 min 🚗 16.5 km

Dagligvare

Joker Osen	17 min 🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	16.9 km
Coop Marked Søre Osen	19 min 🚗
Post i butikk, PostNord	16.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

For eiendommen:

Adresse:

Osskogen 20, 2428 Søre osen
Gnr. 88, bnr. 193 i Trysil kommune

Oppdragsnummer:

371220239

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS

Saksbehandler: Line M. Strøm

Telefon: 62 43 14 20

E-post: Line.Strom@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 15.06.2022

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)

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

A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The background is a plain, light-colored wall.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre