VELKOMMEN TIL

OLA DAHLS GATE 10A

OTTA SENTRUM



EiendomsMegler 1

LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Tiltalende, nyrenovert toppleilighet i Otta sentrum. Tidsriktig fargevalg og høy standard på alle overflater. Parkering.

EiendomsMegler1 Lillehammer og Gudbrandsdal presenterer Ola Dahls gate 10A - Nyrenovert leilighet i byggets øverste etasje, fint beliggende i Otta sentrum - Meget god standard!

Ola Dahls gate 10A består av en nyrenovert leilighet i 3. etasje med høy standard og tidsriktige fargevalg. Leiligheten har flislagt gang, åpen stue-/kjøkkenløsning, to soverom, bad/vaskerom og balkong/uteområde. Kjøkkeninnredningen har lyse, glatte fronter og integrerte hvitevarer. På baderommet er det flislagt gulv og vegger, og innredet m/heldekkende servant, innfellbare dusjdører og vegghengt wc.
Overflater og innredning er holdt i lyse, delikate farger. Behagelig lyssetting med downlights i himling. Felles bodanlegg i byggets underetasje. Parkering på egen grunn.

Velkommen til visning!





Det er mulighet for å innrede med klesskap på soverommene.

Våre kunder har alltid førsteprioritet!

Ingen mennesker eller boligsalg er like, og det er heller ikke meglerne. Det er mennesket som gjør forskjellen, og derfor behandler vi alle våre kunder som vår førsteprioritet!

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.



Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.
Lykke til!

Anders Øium
Eiendomsmegler MNEF

472 98 893
anders@em1lg.no

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL





Nøkkeltall	s. 7
Informasjon om eiendommen	s. 8
Andre opplysninger	s. 13
Tilbehør og løsøre	s. 46
Budskjema	s. 50



Det er elektriske varmekabler i entre og bad. Varmefolie på stue og kjøkken.



Spileveggen mellom gang og bad tilfører et moderne preg og skaper en kontrast til de ellers harmoniske fargetonene.

Nøkkeltall



Ola Dahls gate 10A

Prisantydning	kr 2 790 000
Omkostninger	kr 70 840
Totalpris inkl. omk	kr 2 860 840

Boligtype	Eierseksjon
Eierform	Eierseksjon
Etasje	0
Antall soverom	2
BRA-i/BRA Total	65/65 m²
Tomt	451.5m²eiet
Byggeår	1930
Energimerke	unknown

Omkostninger

Kr 69 750 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 70 840 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 79 440 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 11 400 Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)
Kr 82 240 Sum inkl. Boligkjøperforsikring Pluss.

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse og blir fakturert eier. Kjøper plikter å betale avgifter fra overtakelsen.

Det er ifølge selger eiendomsskatt på leilighetene, og størrelsen på denne fastsettes av kommunen etter seksjonering av eiendommen.

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	Kr 2 790 000,-
Omkostninger	Kr 70 840,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 2 860 840,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument knyttet til kjøpers finansiering og at eiendommen selges til prisantydning. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapital skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpsomkostninger

Kr 69 750 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 70 840 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 79 440 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 11 400 Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)
Kr 82 240 Sum inkl. Boligkjøperforsikring Pluss.

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse og blir fakturert eier. Kjøper plikter å betale avgifter fra overtakelsen.

Eiendomsskatt

Det er ifølge selger eiendomsskatt på leilighetene, og størrelsen på denne fastsettes av kommunen etter seksjonering av eiendommen.

Felleskostnader inkluderer

Det er ikke organisert sameie pr. i dag, men fremtidige felleskostnader og utgifter til dette må påregnes av ny seksjonseier. Bygget er p.d.d. forsikret hos Fremtind, sameiet kan i fremtiden ta stilling til hvor de skal ha bygget forsikret i fremtiden.

Normalt vil felleskostnader inkludere felles forsikring av bygg og parkeringsanlegg, internett, utvendig vedlikehold av bygg og fellesareal, og eventuelt brøyting/strøing.

Adresse

Ola Dahls gate 10A, 2670 OTTA

Registerbetegnelse

Gnr 219, bnr 104, i Sel kommune.

Areal

BRA - i: 65 m²
BRA totalt: 65 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje
BRA-i: 65 m² Stue/kjøkken, bad, gang, to soverom. Tilhørende bod i kjeller.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles biloppstilling med nummererte plasser. Det vil bli etablert felles bodanlegg for leilighetene i byggets kjelleretasje.

Antall soverom

2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/ eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Antall bad

1

Eierform

Eierseksjon

Eiendomstype

Eierseksjon

Parkering

Tilvist parkeringsplass på egen grunn. Felles

gjesteparkering.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 451.5 m²

Beskrivelse av tomten
Tomt på 451,5 m².
Felles eiet, flat tomt som er delvis gruset og asfaltert. Det er opparbeidet p-plasser for sameiets beboere.

Byggeår
1930

Innhold
Leiligheten i 3. etasje har følgende innhold: Entré/hall, åpen stue-/kjøkkenløsning, to soverom, bad og balkong.

I tillegg felles bodanlegg i byggets underetasje.

Standard
Eiendommen Ola Dahls gate 10A ble opprinnelig oppført som butikklokale og bolig i 1930. Bygget er renovert i 2024 og består i dag av fem stk eierleiligheter fordelt på 3 etasjer.

Det er leiligheten i 3. etasje som markedsføres i denne annonsen, leilighetene i første og andre etasje er for utleie/utleid, men også for disse kan det inngås avtale om kjøp.

Yttervegg:
Bindingsverk 98 mm x 98 mm (eksisterende) + nyetablert 100mm Glava proff 34 isolasjon
22 mm gran rupanel (eksisterende)
24 mm gran dobbelfals kledning (eksisterende)
48 mm x 48 mm gran utlekting inkl. 50mm Glava proff 34 isolasjon
Isola tyvek vindsperre
36 mm gran luftelekting
19 mm gran dobbelfals ytterkledning (malt to strøk)

Innside av yttervegg fra eksisterende bindingsverk:
Dampsperre (plast) på eksisterende bindingsverk
48 mm x 48 mm gran innlekting inkl. 50mm Glava proff 34 isolasjon
2 lag med 12 mm gipsplater (12x1200x2400) (norgips) lagt i forband for å opprettholde brannkrav
Maling (farge: Sand)

Innvendige delingsvegger:
Reisverk av 48 mm x 98 mm inkl. 100mm Glava proff 34 isolasjon
600 mm x 2400 mm walls to paint veggplater (1. etasje)
600 mm x 2400 mm MDF veggplater (2. og 3. etasje)
Maling (farge: Sand)

Innvendige brannvegg 1. etasje:
Reisverk av 48 mm x 98 mm inkl. 100mm Glava proff 34 isolasjon
12 mm x 1200 mm x 2400mm OSB veggplater
2 lag med 12 mm gipsplater (12x1200x2400) (norgips) lagt i forband for å opprettholde brannkrav

Baderomsvegger:
Reisverk av 48 mm x 98 mm inkl. 100mm Glava proff 34 isolasjon
12 mm x 1200 mm x 2400mm OSB veggplater
12 mm x 600 mm TB board membranplater
Smøremembran Ultipro
Keramiske fliser – Format: 600 mm x 600 mm – Farge: Beige/grå

Etasjeskillere:
Eksisterende bjelkelag 250 mm + blåseisolasjon (Resirkulert glass)
2 lag med 12 mm gipsplater (12x1200x2400) (norgips) lagt i forband for å opprettholde brannkrav (UK bjelkelag)
35 mm furugulv (eksisterende) (Topp bjelkelag)
0-45 mm avrettingsmasse (Megaplan) (over eksisterende tregulv)
20 mm Glava Trinnlydplate (over avretting)
22 mm gulvspon (over trinnlyd)
6 mm depron isolasjonsplate (inkl. varmefolie og plast) (Over gulvspon)
7 mm Opus laminat XL plank (over folie)

Innvendig tak:
48 mm x 148 mm gran nedlektet rammeverk inkl. 100mm Glava proff 34 isolasjon
36 mm x 48 mm gran krysslekting
600 mm x 1200 mm Forestia Premium Ceiling
Maling (Farge: Sand)

Vinduer:
2 lags vinduer fra Norgesvinduet
Omramming utvendig med 48 mm x 18 mm gran
Omramming innvendig med utforinger og listverk (farge: Bomull)

Innerdører:
Opus classic (dimensjon 800 mm – 900 mm – 1000 mm) (farge: Bomull)
Omramming med utforinger og listverk (farge: bomull)

Ytterdører og verandadører:
Norgesbalkondøren 1000 x 2100 (1.etasje)
Ytterdører «Stryn» 900 mm x 2100 mm EI 30 hvit

Opplysninger gitt fra selger.

Innbo og løsøre
Leiligheten overdras uten noen form for innbo og løsøre, utover det som står i leiligheten ved visning.

Beliggenhet
Leiligheten ligger meget sentralt til i øvre del av Otta sentrum. Herfra er det gangavstand til alle

sentrumsfunksjoner som butikker, rådhus, idrettshall, skole, barnehage samt lokalmedisinsk senter mm. Otta stasjon og skysstasjon er kun en kort spasertur unna (ca 5 min).

Bebyggelse
Området rundt består i all hovedsak av en blanding av bolig- og næringsbygg.

Adkomst
Til leilighetene i 3. etasje er det trappeadkomst på byggets sørside.

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven.

Moderniseringer og påkostninger
Modernisert/påkostet år: 2024

Ferdigattest/brukstillatelse
Selger opplyser at det nå er kommet ferdigattest på eiendommen. Kommunen bekreftet før jul i 2024, at søknaden var mottatt.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

Det er ikke tillatt å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør for midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ikke tillatt å bebo boligen/ ta boligen i bruk. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen.

Oppvarming
Det er lagt varmefolie i gulvet på stue og kjøkken. Elektriske varmekabler i entre og bad.

Strømforbruk
Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

TV/Internett/Bredbånd
Det er lagt fibernett inn i leiligheten fra Eidsiva. Det er fellesabonnement som vil bli fordelt mellom seksjonseierne.

Energimerking
Energifarge Ikke angitt og bokstav unknown.

Energiklasse
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det kan bli satt begrensinger for utleie i sameiets fremtidige vedtekter.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i område som er omfattet av reguleringsplan for Otta sentrum datert 27.06.1983/ planid 343705170015. Reguleringsformål er boligbebyggelse-nåværende.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i gul sone og innenfor et område for potensiell flomfare. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det dersom det planlegges ny bebyggelse eller nye tiltak på en eiendom innenfor et aktsomhetsområde, må det gjøres en vurdering for å avklare om faren er reell. Sikkerheten må oppfylle kravene i gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK kapitel 7) jf PBL §28-1 og §29-5. Int informasjon fra kommunen er det igangsatt planleggingsarbeid (planid 3437 Forslag) som gjelder flomsikring av Otta sentrum. Ta evt kontakt med kommunen for mer informasjon. At en eiendom ligger i gul sone betyr en vurderingssone hvor kommunen bør vise varsomhet med å tillate etablering av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager mm.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. For reguleringsmessige spørsmål anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen direkte.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: 0,- Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger

(der boligeier er folkeregistrert pr 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER
Det er barnehage i gangavstand fra boligen.

SKOLER
1.2 km til Otta skole (1.-7. kl)
1.2 km til Otta Ungdomsskole (8.-10. kl)
24 minutters gange til Nord-Gudbrandsdal vgs avd. Otta

Skolekrets

Eiendommen ligger i et område som hører til Otta skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Otta stasjon med både buss- og togavganger ligger ca 5 minutters gange fra eiendommen. (0.3 km).

Legalpant

Kommunen opplyser at pr 02.12.2024 finnes det ingen ubetalte gebyrer, skyldig eiendomsskatt eller innkassokrav/legalpant på eiendommen.

Eierbrøk

1/5

Andre utgifter

Utgifter knyttet til felleskostnader i et fremtidig boligsameie må påregnes. Herunder blant annet felles bygningsforsikring. Vedlikehold av bygg og dets fasade må og påregnes.



Vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til at rommet oppleves luftig.

Andre opplysninger

Visningsinformasjon
Vi legger til rette for gode visninger med tid til alle. Kontakt megler for å avtale tidspunkt eller via visningspåmeldings-linken. Det vil ikke bli avholdt visning uten påmelding.

Eiendommen har visning som annonsert på internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Hvitvaskingsregler
EiendomsMegler 1 er rapporteringspliktig etter Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, «hvitvaskingsloven».

EiendomsMegler 1 er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak for både oppdragsgiver og kjøper. Dette innebærer blant annet plikt til å gjøre tiltak for å få bekreftet identiteten til kjøper og eventuelle «reelle rettighetshavere».
Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en bekreftet kopi av et legitimasjonsdokument.

Dersom kjøper er en juridisk person (AS, ANS, eller øvrige selskapsformer) må det foretas «egnede tiltak» for å kartlegge «reelle rettighetshavere» på kjøpersiden.

Kjøper er forpliktet til å bidra til gjennomføring av de kundetiltak som initieres av EiendomsMegler 1.

Dersom kjøper ikke bidrar til at EiendomsMegler 1 får gjennomført tilfredsstillende kundetiltak, kan ikke EiendomsMegler 1 gjennomføre transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 21. Manglende bidrag til gjennomføring av tilfredsstillende kundetiltak er å betrakte som mislighold av avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen - Hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Bud kan legges inn via Eiendomsmegler1`s "gi bud-knapp" som finnes i nettannonsen. Bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. For mer informasjon om budgivning, se "Viktig informasjon" i salgsoppgaven.
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.
Eiendomsmegler 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.
Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.
Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.
Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Jt Utvikling AS;

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

02.03.2023 - Dokumentnr: 228639 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3437 Gnr:219 Bnr:13

Overstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpiktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpiktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for den eiendommen.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning

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 boligen 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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2.200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1200,- i honorar for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til megler klientkonto før overtakelse.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Finansiering
Eiendomsmegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank1 konsernet.

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank 1. Kontakt din megler om dette.

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom selger og megler inngått avtale om kr 35 000,- i provisjon pr. solgte enhet, oppgjørshonorar kr 3.900,- pr. solgte enhet, tilretteleggingsgebyr kr 20.000,-. markedspakke kr 23 900,- og visningshonorar kr 0,-.

I forbindelse med oppdraget tilbyr vi partene produkter og tjenester fra:
- Söderberg & Partners
- Help
- Meglerfront
- Pholio
- Sparebank 1 Gudbrandsdal
- Sparebank 1 Lom og Skjåk

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsanvarlig
Anders Øium
Eiendomsmegler MNEF
anders@em1lg.no
Tlf: 472 98 893

Inga Hansen Horgen
Eiendomsmeglerfullmektig
inga@em1lg.no
Tlf: 415 53 875

Eiendomsmegler1 Lillehammer og Gudbrandsdal
avd. Otta , Storgata 17
2670 OTTA
Tlf: 612 79 710

Salgsoppgave dato
30.06.2025



Lyst og stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Dette gir en god romfølelse.

Bilder av eiendommen



Kjøkkenet har rikelig med plass.



Badet har opplegg for vaskemaskin.



Leiligheten inneholder totalt to soverom.



Soverom nr. 2.



Terrasse som tilhører leiligheten i 3. etasje.



Utsikt over Gudbrandsdalslågen og nærliggende fjelltopper.



Leiligheten ligger meget sentralt til i øvre del av Otta sentrum.





Området rundt består i hovedsak av en blanding av bolig- og næringsbygg.



Leiligheten vil få egen tilvist parkeringsplass i umiddelbar nærhet til bygget (på egen grunn). I tillegg vil leiligheten disponere en egen bod i byggets underetasje.



Velkommen! Ta kontakt med megler for avtale om visning, eller meld deg på via annonsen.

Plantegning - 3. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Nabolagsprofil

OLA DAHLS GATE 10A

Nabolaget Otta Sentrum/Otta Vest - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Otta stasjon Linje F6, RE10	**4 min** 0.3 km
Otta skysstasjon Totalt 17 ulike linjer	**5 min** 0.3 km

SKOLER

Otta skole (1-7 kl.) 299 elever, 22 klasser	**16 min** 1.2 km
Otta ungdomsskole (8-10 kl.) 147 elever, 12 klasser	**16 min** 1.2 km
Nord-Gudbrandsdal vgs. avd. Otta	**24 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K E6 Otta	**10 min**
Recharge Otta Sentrum	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

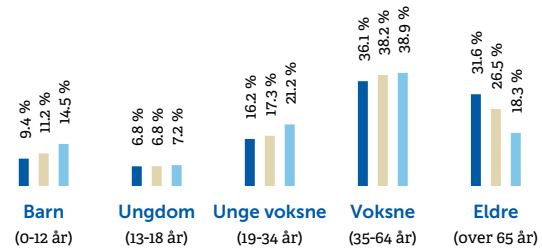
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Høflige 61/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Otta Sentrum/Otta Vest	744	437
Otta	1 745	986
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Ottbragden barnehage (1-5 år) 45 barn	**11 min** 0.8 km
Smurfen barnehage Otta (1-5 år) 38 barn	**17 min** 1.3 km
Heggelund barnehage (1-5 år) 31 barn	**24 min** 1.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Otta Søndagsåpent	**6 min** 0.4 km
Rema 1000 Otta	**6 min**

FINN 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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

GATEPARKERING
Lett 87/100

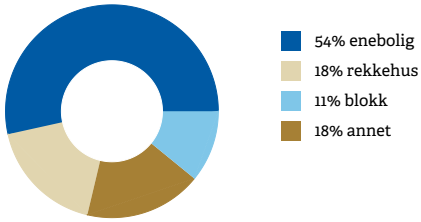
TRAFIKK
Lite trafikk 85/100

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 84/100

SPORT

Otta skole Ballspill	**11 min** 0.8 km
Otta idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**15 min** 1.1 km
Aktiv Otta	**7 min**

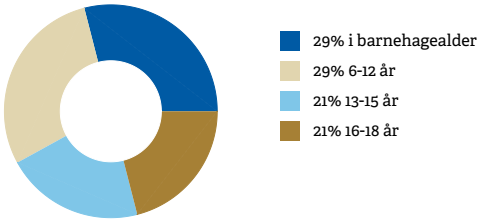
BOLIGMASSE



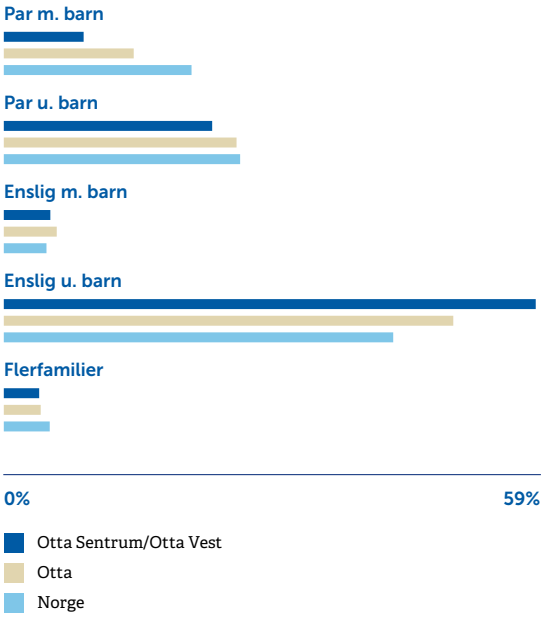
VARER/TJENESTER

AMFI Otta	**8 min**
Apotek 1 Otta	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

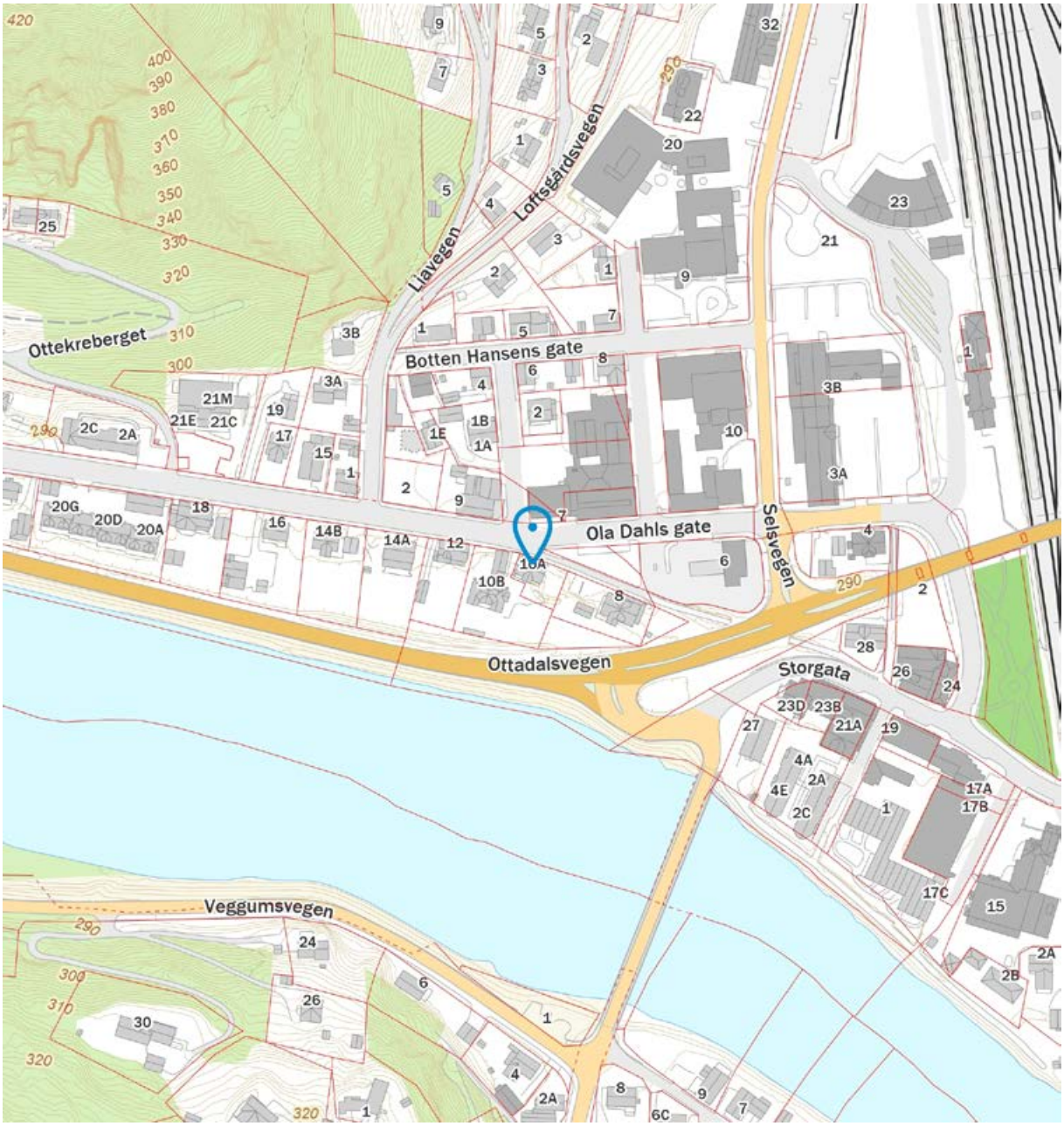


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**47%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**11%**	**4%**

FINN 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 2024

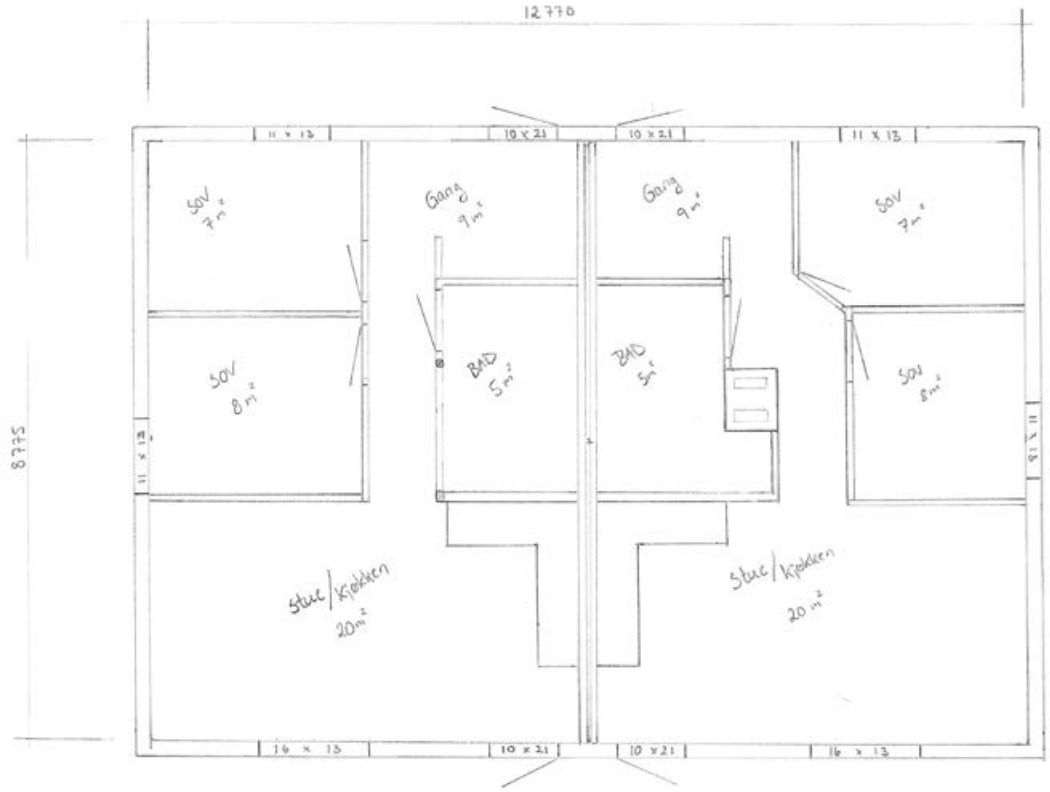




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Notatark

Tegning



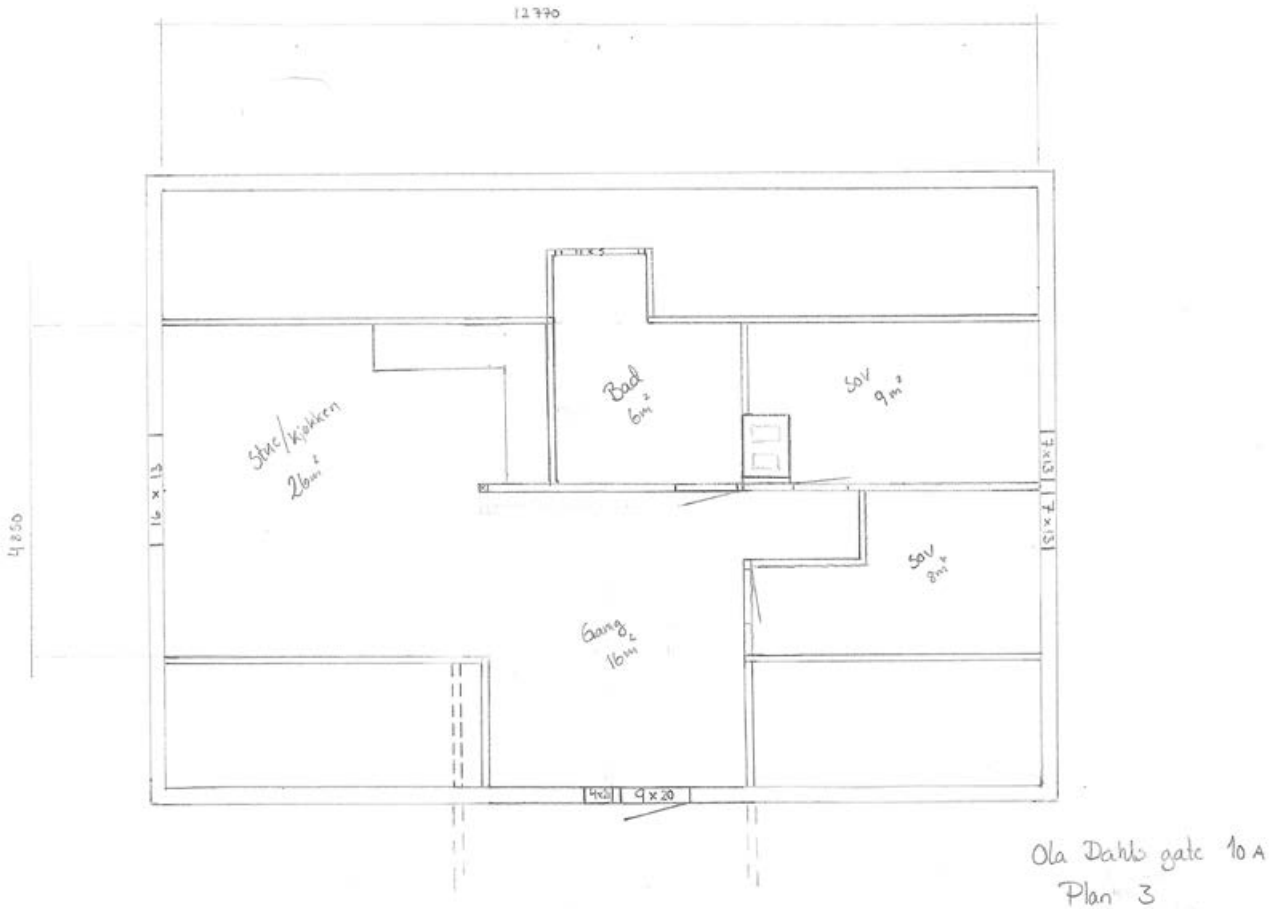
Ola Dahls gate 10 A
Plan 1

Tegning



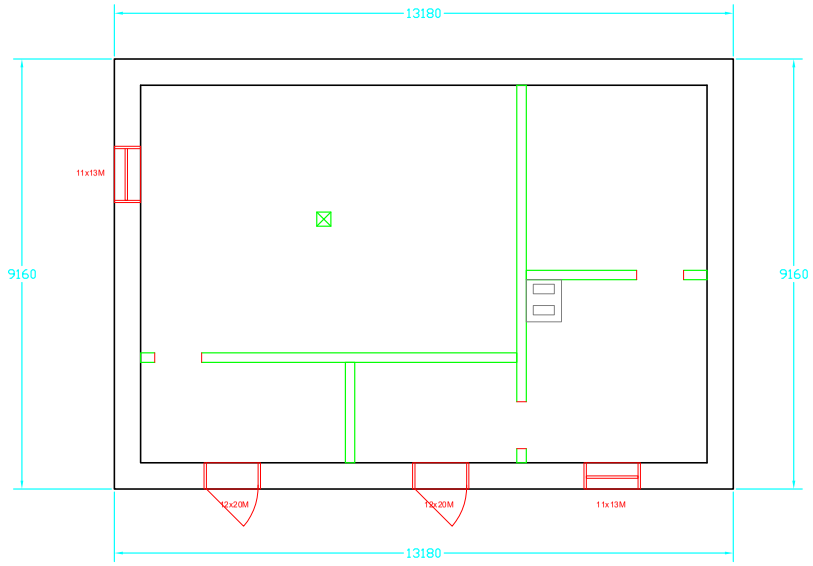
Ola Dahls gate 10A
Plan 2

Tegning


12770
4850
Stue/kjøkken
26m²
Bad
6m²
Sov
9m²
Sov
9m²
Gang
16m²
16 x 13
7 x 13
7 x 13
4x20
9 x 20
Ola Dahls gate 10 A
Plan 3

Notatark

Tegning



Kjeller

04.10.23 Revidert plassering og størrelse på vinduer

TEGNING UTFØRT AV: BRUN BYGG	PROSJEKT: Restaurering Ola Dahls gate 10A	MÅL: 1:100	DATO: 15.09.23	
		REV. DATO:	REV. DATO: 04.10.23	
	TEGNING: Skisseprosjekt	G.nr: 219	Br.nr: 104	Festenr: TEGNET AV: S.Løken
	BYGGHERRE: JT Utvikling AS Nyseterjordet 28, 2670 Otta	GODKJENT		

Fasadetegning





04.10.23 Revidert plassering og størrelse på vinduer

TEGNING UTFØRT AV:

BRUN BYGG

PROSJEKT: Restaurering Ola Dahls gate 10A		MÅL: 1:100	DATO: 21.08.23
		REV. DATO	REV. DATO: 04.10.23
TEGNING: Skisseprosjekt	G.nr: 219 / Br.nr: 104 / Festenr:		TEGNET AV: S.Løken
BYGGHERRE: JT Utvikling AS Nyseterjordet 28, 2670 Otta		GODKJENT	

Fasadetegning



04.10.23 Revidert plassering og størrelse på vinduer

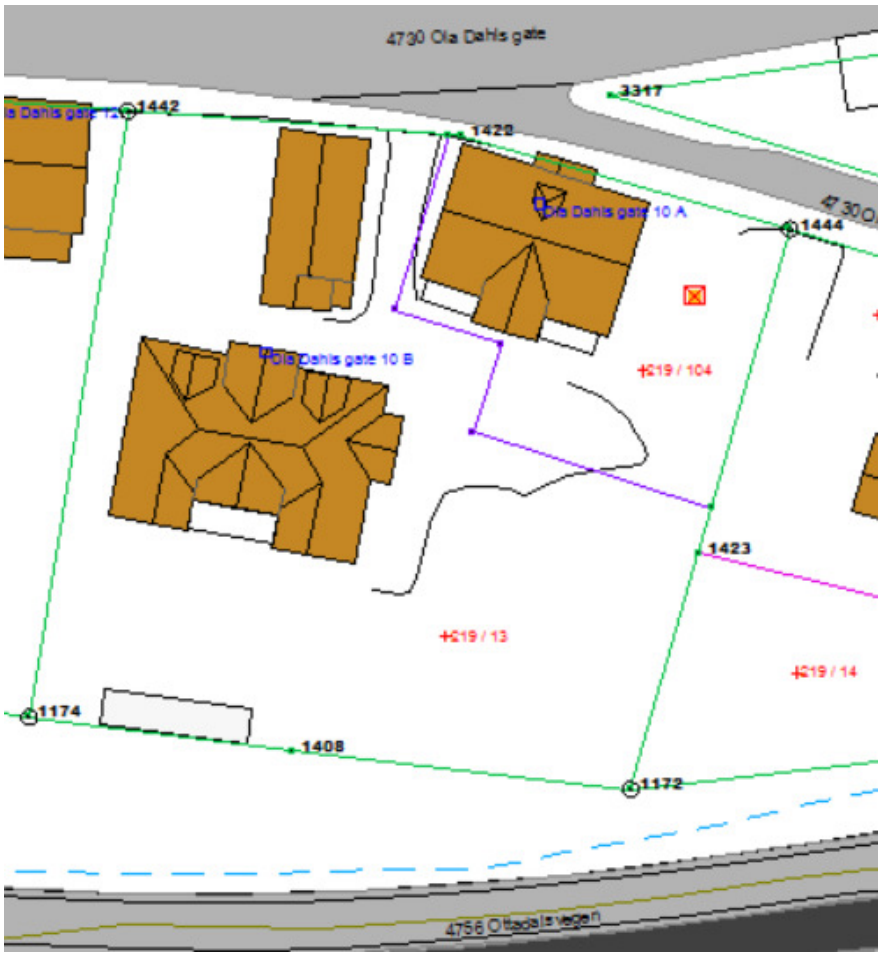
TEGNING UTFØRT AV: BRUN BYGG	PROSJEKT: Restaurering Ola Dahls gate 10A	MÅL: 1:100		DATO: 21.08.23
		REV. DATO:		REV. DATO: 04.10.23
	TEGNING: Skisseprosjekt	G.nr: 219	Brnr: 104	Feste nr:	TEGNET AV: S.Løken
	BYGGHERRE: JT Utvikling AS Nyseterjordet 28, 2670 Otta	GODKJENT		

Eiendomsgrenser

Gnr. 219 bnr. 104 i Sel

Gnr. 219 bnr. 104 er opprettet 02.03.2023 ved midlertidig forretning. (utsatt oppmålingsforretning)

Grensene er lagt inn i henhold til søknad/ vedtak, og eksakte grenser fastsettes ved oppmålingsforretning. (På barmark)

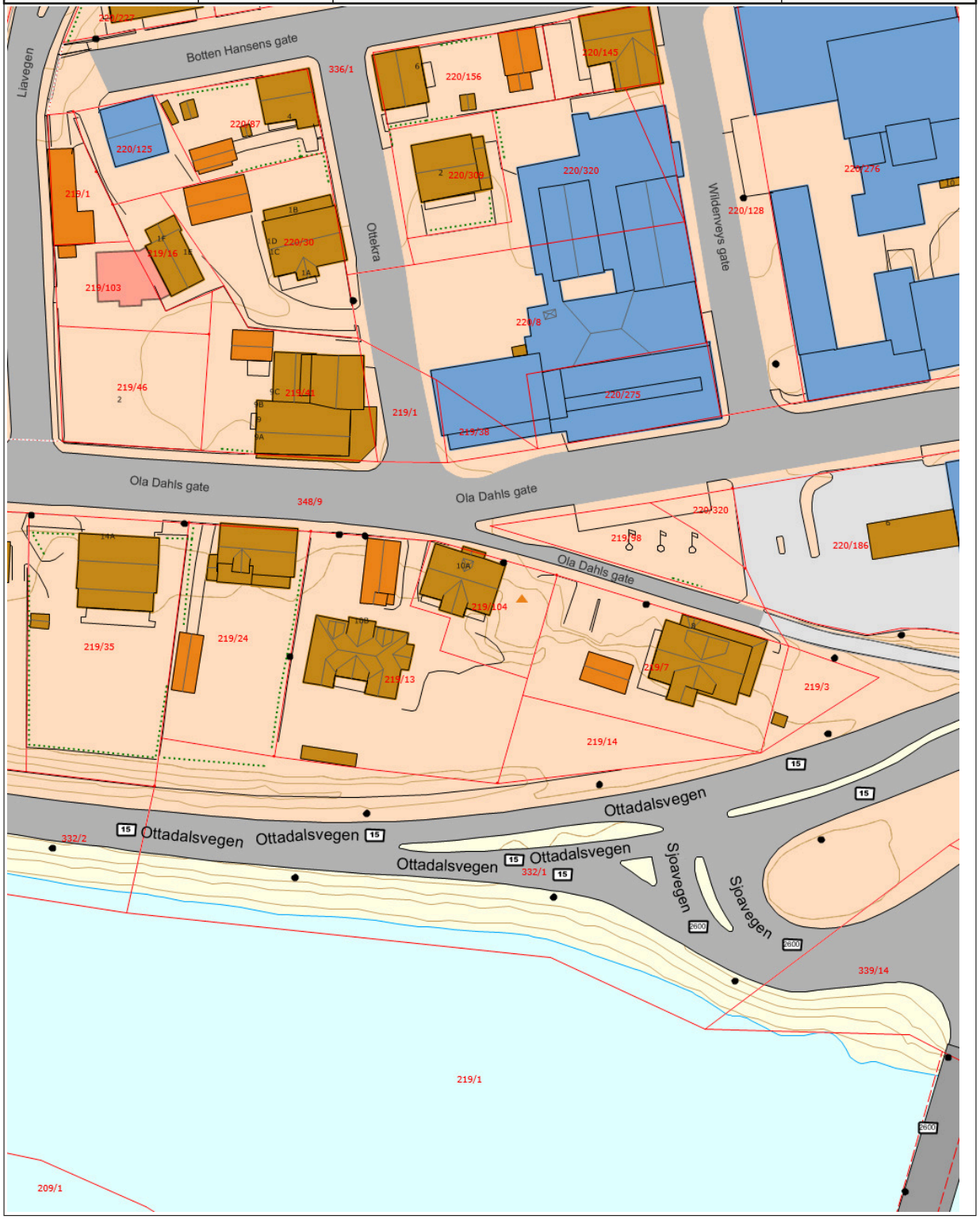


Tegnforklaring grenselinjer:

Nøyaktig måling	Lite nøyaktig
Middels nøyaktig	Skissenøyaktighet
Mindre nøyaktig	Hjelpelinje fiktiv

Kartutsnitt

Sel kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 219	Bnr: 104	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Ola Dahls gate 10A 2670 OTTA			
	Annen info:				



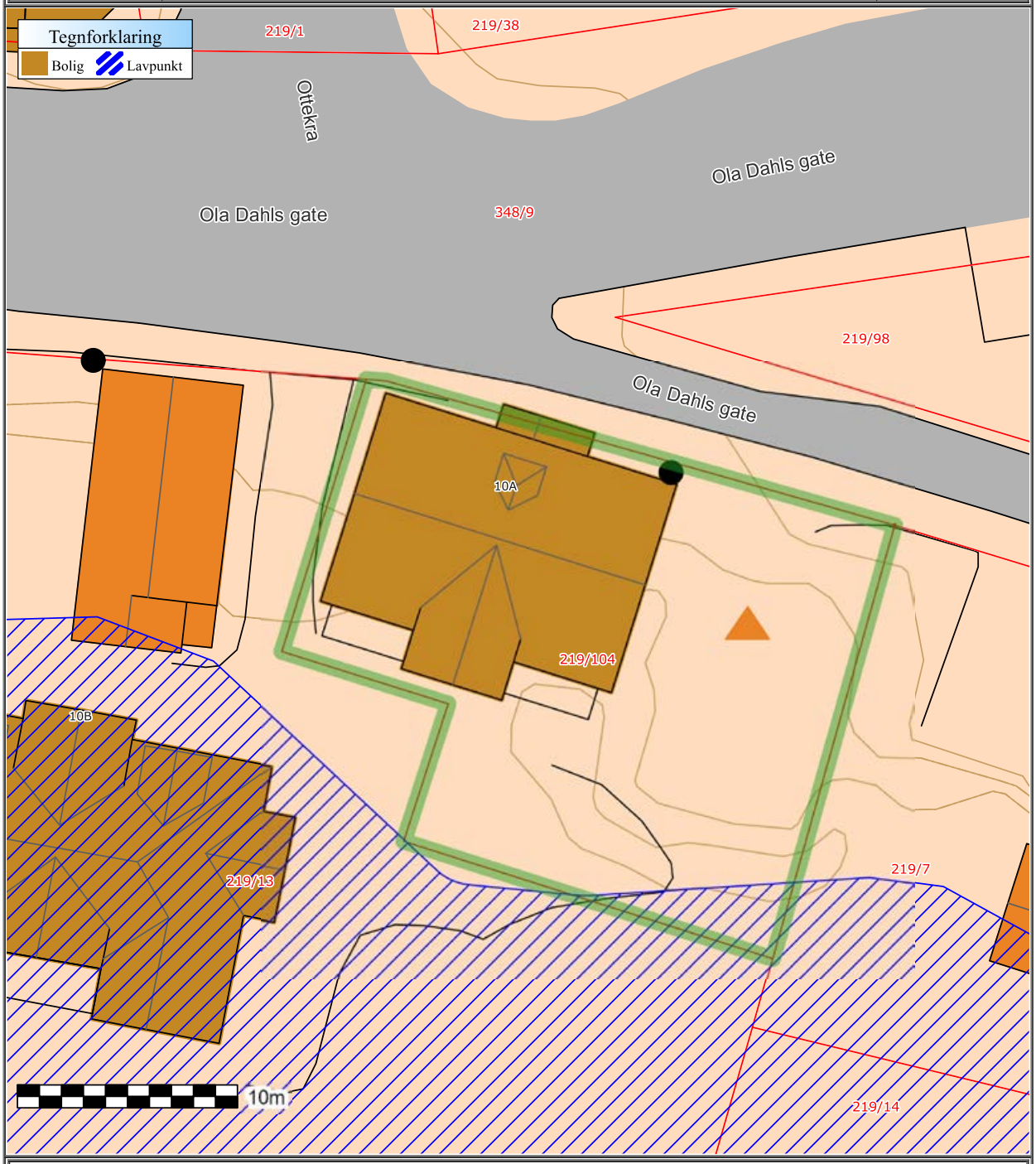
Tegnforklaring

Tegnforklaring

Matrikkelnummer.	Matrikkelnummer.	Hekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Teiggrensepunkt
Teiggrense	Teiggrense generert	Teiggrense fiktiv
Flaggstang	Gjerde	Loddrett mur
Voll	Bru	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Veranda	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Godkjente byggetiltak
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Eiendomsteig
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru
Gang- og sykkelveg	Veg	Parkeringsområde
Husnummer	Husnummer med bokstav	Riksvegboks
Fylkesvegboks	Riksveg gatenavn .	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Elvekant	Elv
Forsenkningskurve	Høydekurve	Skjæringkant
Bebygd område	Annet	

Situasjonskart

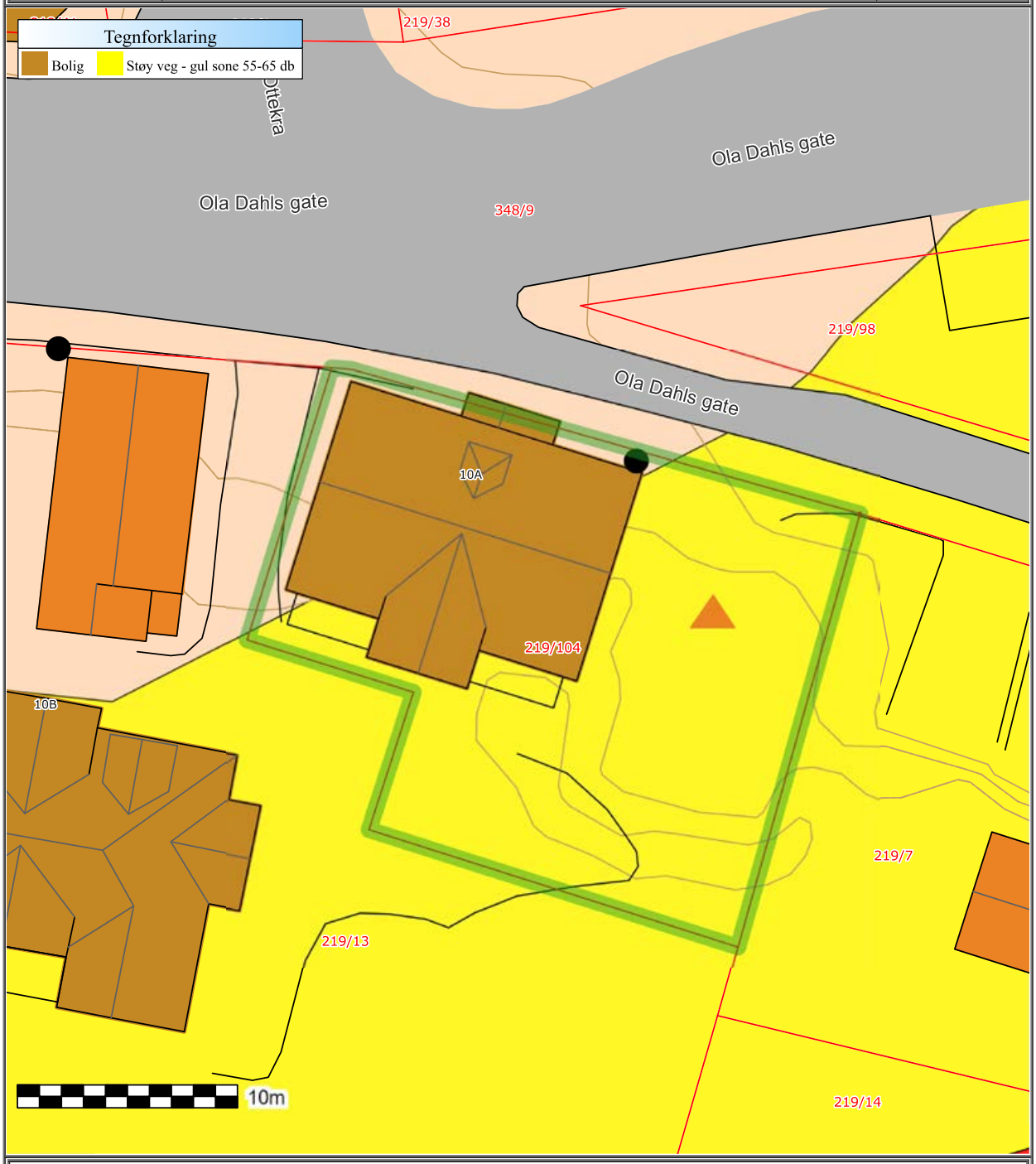
	SITUASJONSKART				
	Eiendom:	Gnr: 219	Bnr: 104	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Ola Dahls gate 10A, 2670 OTTA			
	Hj.haver/Fester:	JT UTVIKLING AS, Nyseterjordet 28, 2670 OTTA			
SEL KOMMUNE	Dato: 4/12-2024 Sign:				Målestokk 1:250



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Situasjonskart

	SITUASJONSKART				
	Eiendom:	Gnr: 219	Bnr: 104	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Ola Dahls gate 10A, 2670 OTTA			
	Hj.haver/Fester:	JT UTVIKLING AS, Nyseterjordet 28, 2670 OTTA			
SEL KOMMUNE	Dato: 4/12-2024 Sign:				Målestokk 1:250



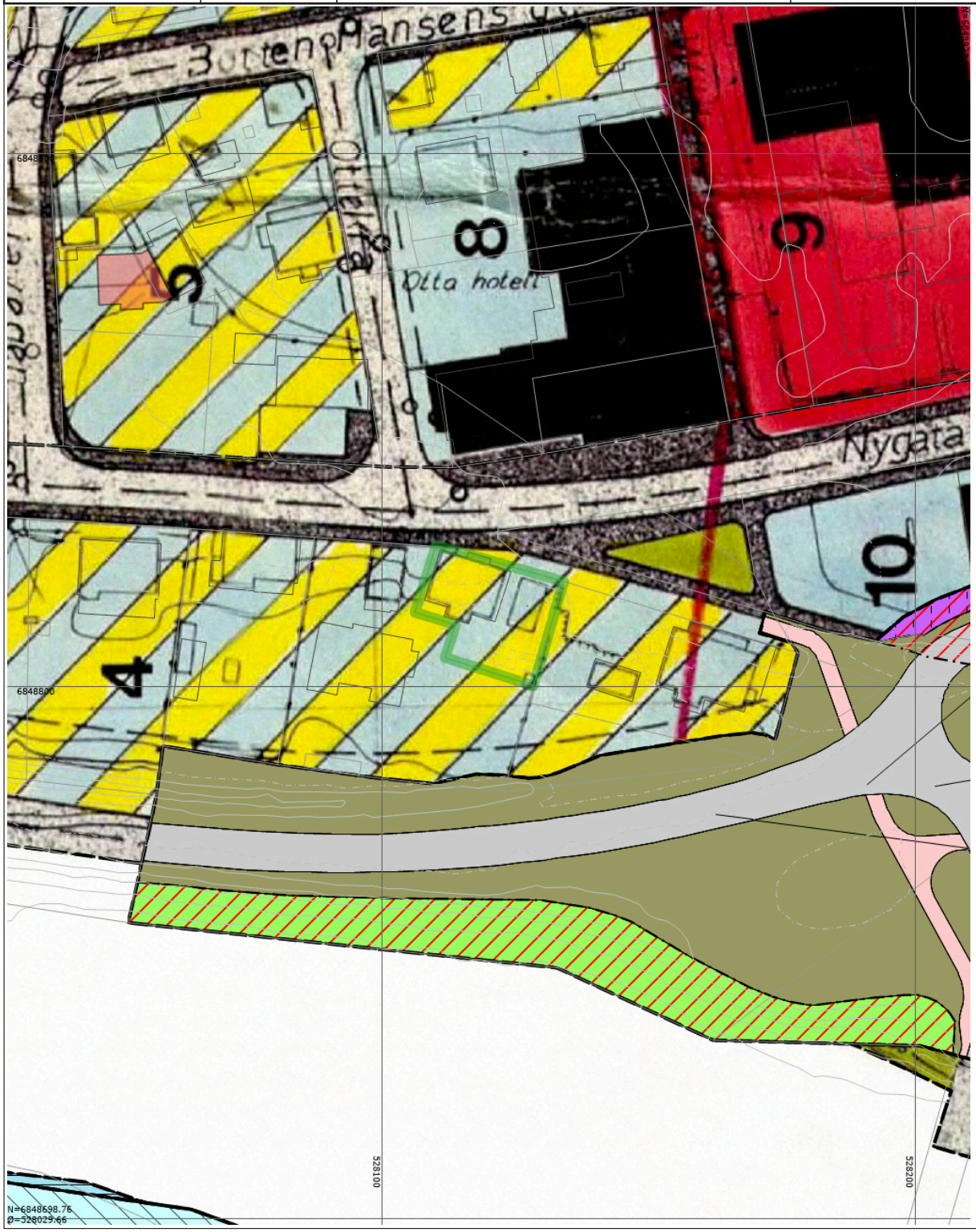
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Sel kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 219	Bnr: 104	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ola Dahls gate 10A 2670 OTTA			
Annen info:	Reguleringplan for Otta sentrum			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Godkjente byggetiltak
- RpOmråde igangsatt
- RpFareGrense
- RpStøyGrense
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Annen fare
- Kjøreveg
- Friluftsformål
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Udefinert bygning
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpGrense
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Gul sone iht. T-1442
- Gang-/sykkelveg
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Eiendom
- Forsenkningskurve
- Bygning
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Frisiktlinje
- Flomfare
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Rasterplan

Notatark

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 5 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 200

Rettsområder du får hjelp med

- 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

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



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. 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 2 200/2 600/3 100 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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **Avtrekksvifter** 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/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom



Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» eiendom. Alle brukte eiendommer har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven. Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

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.

Budskjema

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 1312240171 / Anders Øium , tlf.472 98 893
Ola Dahls gate 10A, 2670 OTTA
gnr. 219, bnr. 104 i Sel kommune

Bud stort kr.:_____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____/_____ Akseptfrist:_____/_____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnummer: 1312240171
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.06.2025

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL



Å kjøpe bolig eller eiendom er ikke noe man gjør så mange ganger i løpet av livet. Å gi deg en trygg og god kjøpsopplevelse er derfor vår førsteprioritet. Ikke nøl med å ta kontakt med oss hvis du er usikker eller lurer på noe.
Vi er her for deg hele veien!

Anders Øium
Eiendomsmegler MNEF

472 98 893
anders@em1lg.no

Otta, Eiendomsmegler 1 Lillehammer og Gudbrandsdal
Storgata 17, 2670 OTTA

eiendomsmegler1.no

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL