

ELVERUM

NYERE ENEBOLIG I IDYLLISK OMRÅDE - HERNES



Gammelvegen 35, 2410 Hernes

BEBYGGELSE:	<i>Enebolig med alt på ett plan</i> <i>Dobbel garasje</i>
BYGGEÅR:	<i>2004</i>
TOMTEAREAL:	<i>Ca. 1.995 m²</i>
BTA / BOA:	<i>Ca. 171 m² / 154 m²</i>
PRISANTYDNING:	<i>Kr 2.200.000,- + ca. 2,6 % statsavgifter</i> <i>Bud mottas</i>



Stort og flott kjøkken



Kjøkken



Spisestue/ peisestue



Stue



Stue



Fin peis i peisestue

Eiendomsinformasjon

Adresse:

Gammelvegen 35, 2410 Hernes

Eier:

Erik Skramstad Uthus

Matrikkel:

Gnr. 113, bnr. 157 i Elverum kommune.

Megler:

Espen Hansen

Saksbehandler:

Gerd Engemoen

Bygning

Areal:

Bta/boa: ca. 171 m² / 154 m²

Byggemåte:

Enebolig i 1 etasje av type Horten Hus oppført i 2004. Oppført på ringmurselementer med støpt isolert plate på mark. Bindingsverksvegger med utvendig tømmermannskledning. Trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendige sprosser. Takkonstruksjon av takstoler, saltak belagt med betongtakstein.

Innhold:

Nesten ny enebolig som inneholder:

Vindfang, hall, gang, WC, bod/ teknisk rom, vaskerom, stort flislagt bad med hjørneoblebad, stue med peisestue, stort kjøkken med spiseplass og 4 soverom. Peisestue ligger et nivå lavere enn stuen forøvrig. Utgang fra stue til terrasse på ca. 70 kvm.

Standard:

Pen nyere enebolig med bra standard. Stort kjøkken med innredning fra Ikea med integrerte hvitevarer med kjøleskap, fryser, microbølgeovn, oppvaskmaskin og stekovn der komfyrtoppen er plassert på en kokeøy. Fin baderomsinnredning fra JKE Design med 120 cm underskap og et høyskap med vitrine. Hjørneoblebad og dusjhjørne. I tillegg er det dusjkabinett på vaskerommet. Downlights med dimmer på badet og i peisestue. Balansert boligventilasjon og sentralstøvsuger med uttak også fra kjøkkenet. Eksempler på materialvalg:

Gulv:

Overflater av skiferfliser, keramiske fliser og laminat.

Vegger:

Overflater av keramiske fliser, panel og malt miljøtapet.

Himling:

Overflater av panel.

Oppvarming:

Vannbåren varme i gulv i hele huset med termostatsyring i hvert rom unntatt gang. Elektrisk oppvarming. Flott peis med Dovre innsats i peisestue tilknyttet pipe med dobbelt løp for evt. utepeis.

Tomt

Areal:

Ca. 1.995 m²

Beliggenhet:

Eiendom beliggende i stille og rolige omgivelser i Hernes ca. 4 km fra Elverum sentrum. Ca. 2,7 km til Hernes skole, nærbutikk ca. 2 km og ungdomsskole ca. 4 km. Opparbeidet sykkel- og gangvei til butikk og barneskole samt ca. 3 km fra sentrum og opp mot Hernes.

Tomt:

Selveiet tomt på ca. 1.995 kvm i østvendthellende terreng. Tomten er delvis opparbeidet med grøntareal. Nedre del av eiendommen er naturtomt. Innkjøring og gårds plass er gruset. Felles innkjøring med nabo.

Adkomst:

Se kart.

Vei/vann/avløp:

Offentlig vei, vann og avløp.

Dobbel garasje:

Frittstående dobbel garasje på bta. ca. 50 kvm med stor bod i bakkant. støpt plate på mark med uisolerte bindingsverksvegger med utvendig stående tømmermannskledning. Yttertak belagt med betongtakstein.

Økonomiske forhold

Avgifter:

Årlige kommunale avgifter utgjør ca. kr. 8.000,- inkl. renovasjon.

Eiendomsinformasjon

Ligningsverdi:

Ikke beregnet.

Takst:

Kopi av takstdokument er inntatt i denne salgsoppgave med følgende verdier; markedsverdi kr 2.200.000,- og låneverdi kr 2.000.000,-.

Øvrige forhold

Overtakelse:

Etter avtale.

Visning:

Visning utover fellesvisning etter avtale med selger på tlf. 41 48 78 55.

Diverse:

Sprekker i fliser enkelte fliser langs yttervegg i peisestue. Parabol medfølger.

Offentlige påbud:

Det kan foreligge påbud fra offentlige myndigheter. Det foreligger pr. utskriftsdato ikke rekvirerte dokumenter fra kommunen og andre dokumenter

Eiendomsmeglerlovens § 3-6 pålegger megler å innhente. Disse vil foreligge på meglers kontor innen rimelig tid. Interessenter oppfordres til å lese gjennom nevnte dokumenter før eventuelle bud innlegges.

Eierskifteforsikring

Selger har tegnet eierskifteforsikring og i den forbindelse fyllt ut et egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning. Kjøper oppfordres også til å lese selskapets vilkår for kjøper om eierskifteforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det er for kjøper mulig å tegne Boligkjøperforsikring. Denne forsikring må tegnes senest på kontraktsmøtedato. Forsikringen koster 0,25 % av kjøpesummen, minimum kr. 3.500,- maksimum kr. 7.500,-. Be om egen brosjyre på dette.

Rettigheter/forpliktelser:

Følgende tinglyste servitutter (ikke pengeheftelser) er notert på eiendommen: Ingen.

Omkostninger for kjøper:

Statlig dokumentavgift på 2,5% av kjøpesum.

Tinglysning av skjøte kr 1.548,00. I tillegg betaler kjøper tinglysning av dokumenter til egen finansiering med kr 2.107,00.

Finansiering:

Når du skal kjøpe bolig, kan Sparebanken Hedmark hjelpe deg med finansieringen. Sparebanken Hedmark er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp.

Eiendommen selges "som den er" i henhold til avhendingslovens § 3-9. Dvs. at man som kjøper må godta at det kan være mindre feil og mangler. Eiendommen har likevel en mangel hvis den er i vesentlig dårligere stand enn det man kan regne med ut fra kjøpesum og øvrige forhold. Av den grunn oppfordres alle interesserte til å undersøke eiendommen nøye før man legger inn bud.

Salgsoppgaven er godkjent av selger. Før budgivning oppfordres interessenter til å få seg forelagt dokumenter som eiendomsmegler i.h.t. eiendomsmeglerlovens § 3-6 er pålagt å innhente. Disse dokumenter gir opplysninger om reguleringsbestemmelser, heftelser, evt. rettigheter m.v.

Ta med bygningskyndig person ved besiktigelse. Dette fordi man som kjøper har en klar undersøkelsesplikt vedrørende eiendommen.

Ønsker De å legge inn bud på eiendommen, vennligst be om vårt budskjema.

Bud kan ikke gis over e-post eller sms! Benytt Hedmark Eiendoms eget budskjema som ligger vedlagt eller motta nytt skjema ved et av våre avdelingskontorer. Budskjemaet kan også lastes ned på Hedmark Eiendoms nettsider – www.hedmark-eiendom.no

Verdi- og lånetakst over

Boligeiendom
Enkebakken
2410 HERNES

Gårdsnr. 113 Bruksnr. 157

ELVERUM KOMMUNE

Utført av:
Roar Haugland
Takstmann/Bygn.tekn.

Verdi- og lånetakst over

Boligeiendom

Enkebakken

2410 HERNES

Gårdsnr. 113 Bruksnr. 157

ELVERUM KOMMUNE

Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Sammenfattet beskrivelse

Boligeiendom med beliggenhet i stille og rolige omgivelser i Hernes, 4 km øst for Elverum sentrum. Avstand til Hernes barneskole er ca 2,7 km, nærbutikk ca 2 km, ungdomsskole ca 4 km. Det er opparbeidet sykkel og gangsti opp til butikk og barneskole samt ca 3 km ifra sentum og opp mot Hernes.

Selveiertomt på 1995 m² i østvendt hellende terreng, tomten er delvis opparbeidet med grøntareal, nedre del av eiendommen er naturtomt.

Felles innkjøring med ovenforliggende nabo. Innkjøring og biloppstillingsplass er grusbeltet.

Eiendommen er bebygget med en enebolig samt en garasje. Øvrig bebyggelse i området består hovedsakelig av boligbebyggelse, småbruk.

Boligen har en god standard, det er bl.a. vannbåren varme i alle gulv, balansert ventilasjon, smakfullt kjøkken med integrerte hvitevarer.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsv verdi):	Kr	2 200 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	2 000 000

12.10.2006

Roar Håugland

Takstmann/Bygn.tekn.

Eiendom: Gårdsnr. 113 Bruksnr. 157 KOMMUNE ELVERUM
Adresse: Bollgelendom - Enkebakken, 2410 HERNES

Rekvirent

Rekvirert av: Erik Uthus

Besiktigelse, tilstede

Dato: 09.10.2006
- Roar Haugland Takstmann Tlf.: 62 41 45 55/922 56 500
- Erik Uthus Hj.haver

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder: Eier
Teknisk etat

Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Erik Uthus
Tomt: Eiet tomt. Areal 1 995 m²
Konsesjonsplikt: Nei
Adkomst: Offentlig
Vann: Offentlig
Avløp: Offentlig
Regulering: LNF-område
Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år: Kr 5 528 Avgifter fra Sør kommer i tillegg

Forsikringsforhold

Forsikringselskap: Ikke oppgitt.

Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Byggeår: 2004. Eier
Anvendelse: benyttes av eier.

Garasje

Byggeår: 2003. Eier
Anvendelse: Benyttes av eier.

Eiendom: Gårdsnr. 113 Bruksnr. 157 KOMMUNE ELVERUM
Adresse: Boligeiendom - Enkebakken, 2410 HERNES

Arealer og anvendelse

Boligareal er angitt i henhold til målreglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Eiet bolig

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
1. etasje	171	163	154	Stue/peisestue, kjøkken, 3 soverom, gjesterom/kontor, bad, bod/vask, bod/tekn.rom, gang, hall vindfang, wc. Peisestue ligger et nivå lavere enn øvrig stue.
Sum bygning	171	163	154	

Garasje

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
1. etasje	50	49		
Sum bygning	50	49		

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Eiet bolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Eiet bolig	<p>210 Grunn og fundamenter Ringmurselementer, støpt plate på mark, isolert etter gjeldende bestemmelser for byggeåret.</p> <p>230 Yttervegger Oppført i bindingsverk, isolert med 15 cm mineralull, utvendig kledning er stående tømmermannspanel.</p> <p>233 Vinduer og dører i yttervegg Hvitmalte vinduer med 2-lags isolerglass, utenpåliggende sprosser. Hvitmalt ytterdør.</p> <p>240 Innervegger Oppført i bindingsverk delvis kledd med panel og platekledning, malt stric. Innvendige dører er hvitmalt formpresede. 2-fløyet dør mellom gang og stue, samt dør mellom gang/vindfang og gang/kjøkken har glassfelt.</p>

Eiendom: Gårdsnr. 113 Bruksnr. 157 KOMMUNE ELVERUM
Adresse: Boligeiendom - Enkebakken, 2410 HERNES

- 254 Gulv og overflate**
Gulv av støpt betong, vannbåren gulvvarme, overflater er belagt med laminat, keramiske fliser,
Vedlikehold:
Sprekker i enkelte fliser langs yttervegg i peistue.
- 255 Himling og overflate**
Himling er belagt med panel.
- 260 Yttertak**
Takkonstruksjon av takstoler, saltak, yttertak er belagt med betongtakstein.
- 271 Kjøkkeninnredning**
IKEA kjøkkeninnredning med malte MDF-fronter, laminat benkeplate, intergrerte hvitevarer kjølfrys, oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn montert i høyskap, kokeøy med keramisk topp, ventilator i børstet stål.
- 272 Garderobe**
4 stk 1 meters standard garderobe montert på hovedsoverom. skyvegarderobe i gang med div trådkurvsystem.
- 285 Verandaer og terrasser**
Terrasseplattning i imp.trematr. Terrassen er oppført i fra stue, rundt gavlvegg og frem til inngangspartiet. Totalt ca 70 m². Noc overbygg i tilknytning til stue.
Vedlikehold:
Overflatebehandling av imp. tre nødvendig.
- 310 Sanitæranlegg**
På bad er det montert massasjebad, toalett, dusjhjørne, JKE badersinnredning på 160 cm, helstøpt benkeplate med håndvask. WC med toalett og håndvask.
Vaskerom med benk opplegg for vaskemaskin, vaskecum, dusj.
Rør i rør opplegg for vann, avløpsrør i pvc.
- 320 Varme**
Vannbåren varme i hele boligen, varmepumpe, elektrisitet, ved.
- 400 Elkraft**
Sikringskap med automatsikringer, skult anlegg.
Spotter montert på bad og i peisestue.
- 540 Alarm- og signalanlegg**
Det er montert brann- og innbruddsalarm.
- 660 Piper, ildsteder og fyranlegg**
Elementskorstein, Dovre peisnnsats i peisestue, med hvitmalt omramming.



Eiendom: Gårdsnr. 113 Bruksnr. 157 KOMMUNE ELVERUM
Adresse: Boligeiendom - Enkebakken, 2410 HERNES

	<i>Vedlikehold:</i> Noe gjenstående arbeid med lys i peisomramming. 900 Annet Boligen har montert balansert ventilasjon (kryssvarmeveksler) fra Villavent.
--	--

Garasje

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Garasje	200 Bygning generelt Fundament er støpt plate på mark, yttervegger er oppført i bindingsverk, utvendig kledning er stående tømmermannspanel. Yttertak er belagt med betongtakstein. Det er montert dobbel garasjeport med automatisk portåpner.

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Off. utg./ev. eiend.skatt:	5 528	
	Administrasjon og div.:	1 500	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	9 500	
	Sum utgifter Kr:		16 528

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.
-------------------	--

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Eiet bolig	2 340 000
	Garasje	150 000
	Sum normale byggekostnader:	2 490 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet e.l.	40 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	2 450 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	299 250
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	2 749 250



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

TakstConsult

Elendom: Gårdsnr. 113 Bruksnr. 157 KOMMUNE ELVERUM
Adresse: Boligeiendom - Enkebakken, 2410 HERNES

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 200 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 000 000

Egne notater:

Egenerklærings skjema

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven.

Vedlegg til Eierskifteforsikring – er del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet.

Skjema av januar 2006

EIENDOMSMEGLER (MÅ FOLDES UT)  **HEDMARK Eiendom**
Statsautorisert eiendomsmeglerforretning MNEF

Eiendomsmegler stempel:	Postboks 358 - 2403 ELVERUM	Avdeling:	
Meglers navn:	Espen Hansen		
Meglers oppdragsnummer:	2060453		
Foreligger Boligsalgsrapport:	Ja <input type="checkbox"/> / Nei <input type="checkbox"/>		

I følge Avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for salget og forsikringsselskapets risiko for ansvar. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn. Dersom eiendommen er et dødsbo skal boligsalgsrapport vedlegges dette skjemaet. Dette gjelder ikke leiligheter. Spørsmål 16-17 besvares kun av selgere av eierseksjoner/andelsleiligheter o.l.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig <input checked="" type="checkbox"/>	Tomt <input type="checkbox"/>	Hytte/Fritidsbolig <input type="checkbox"/>	Rekkehus <input type="checkbox"/>	To/Fiermannsbolig <input type="checkbox"/>			
Selveierleilighet <input type="checkbox"/>	Andelsleilighet <input type="checkbox"/>	Aksjeleilighet <input type="checkbox"/>					
Gnr.:	113	Bnr.:	157	Seksjonsnr./andelsnr./aksjenr.:		Festenr.:	
Kommune:	Elverum kommune						
Adresse:	Gammleveien 35					Postnr.:	2410
Sted:	Hernes						
Byggeår:	2004	Når kjøpte du boligen?	2004	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år		
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet hus-/hjemforsikring?: Enter							
Er hus/hjemforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? Ja <input checked="" type="checkbox"/> / Nei <input type="checkbox"/>							
Polise-/avtalenr: 0415860							
Hvis dødsbo, kryss her:	<input type="checkbox"/>	Avdødes navn:					

SELGEREN

Selger 1							
Etternavn:	Uthus			Fornavn:	Erik Skramstad		
Tlf. Priv.	41487855	Arb.	67920535	Mobil:	41487855	Fax:	
Ny adresse:				Postnr.:		Sted:	
E-post: er-skram@online.no							
Selger 2							
Etternavn:				Fornavn:			
Tlf. Priv.		Arb.		Mobil:		Fax:	
Ny adresse:				Postnr.:	/	Sted:	

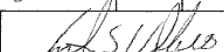
SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER		NEI	J A	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
1.	Kjenner du til føil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?	X		
2.1	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?	X		
2.2	Hvis ja, redøggjør for hva som ble gjort, og av hvem, og om det ble skiftet sluk.	X		
3.	Kjenner du til problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker eller lign?	X		
4.	Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller?	X		
5.	Kjenner du til tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?	X		
6.	Kjenner du til setningskader, for eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lign?		X	Sprekk i fliser i peis stue se tekst
7.	Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr?	X		
8.	Kjenner du til mangler ved el-anlegget/andre installasjoner?	X		
9.	Kjenner du til utettheter i terrasse/garasje/ tak/ fasade?	X		
10.	Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer?	X		
11.	Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg av ufaglærte personer?	X	X	Støt punkter garage av el-lørling
12.	Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	X		
13.	Kjenner du til manglende ferdigattest/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?	X		
14.	Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?	X		
15.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år?	X		
SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG:		NEI	J A	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
16.	Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?	X		
17.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?	X		

Tilleggs kommentarer:

Huset er nytt bygget av Horten Hus, Fasflis og Yc

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (andelsboliger). Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (andelsboliger), og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud. **Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema. Ved fornøyelse av megleroppdraget må egenerklæringskjema signeres på nytt og eventuelle endringer må påføres.**

SETT KRYSS:			
<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest brosjyren *alt du vil vite om eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft fra dato angitt i Forsikringsbeviset.		
<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eierskifteforsikring.		
Dato:	11-10-06	Sted:	Hernes
Selger (1) sign.:		Selger (2) sign.:	

VILKÅR – EIERSKIFTEFORSIKRING

I.h.t lov om avhending av fast eiendom.



Med "Selskapet" menes i det følgende forsikringsgiver Protector Forsikring ASA.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet.
- 1.2 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt kjøper overtar risikoen for eiendommen jf. avhendingsloven av 3. juli 1992 nr. 93 ("avhendingsloven") og løper deretter ut den periode kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år. Forsikringen dekker ikke forhold som oppdages før risikoen for eiendommen har gått over på kjøper.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.
- 3.2 Selskapet svarer ikke for mangler ved arbeid mv som selger skal utføre/lar utføre, eller for oppgaver selger påtar seg etter at kjøpsavtale er inngått.

4 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 4.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 2.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør.
- 4.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 4.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 4.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppjøret i henhold til prinsippene i punkt 4.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.
- 4.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 4.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 4.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

5 BEHANDLING AV KRAV UNDER EIERSKIFTEFORSIKRINGEN

- 5.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 5.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 5.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper).

- 5.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 5.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 5.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 5.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

6 REGRESS

- 6.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5.
- 6.2 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7 ANDRE BESTEMMELSER

- 7.1 **Lovvalg**
Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 7.2 **Verneting**
Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.
- 7.3 **Registrering og behandling av personopplysninger**
Protector Forsikring ASA behandler personopplysninger i henhold til lov av 14. april 2000 nr. 31 om behandling av personopplysninger ("personopplysningsloven") og tilhørende forskrifter. De personopplysninger som oppgis av Protector Forsikring ASA, og andre personopplysninger som er relevant for forsikringsforholdet, vil bli registrert og behandlet av Protector Forsikring ASA for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, samt for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner.
- 7.4 Forsikringstaker har i henhold til gjeldende lov om personopplysninger av 14. april 2000 nr 13 § 18 rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv Protector Forsikring ASA behandler, og hvilke sikkerhetstiltak Protector Forsikring ASA har iverksatt, og man kan når som helst kontakte Protector Forsikring ASA for retting av mangelfulle opplysninger, jf Personopplysningslovens § 27. Behandlingsansvarlig for opplysningene er Protector Forsikring ASA, med adresse Drammensveien 4, 0113 Oslo. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til produktansvarlig.

8 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Forsikringsskadenemnda og Avkortningsnemnda.

I første omgang kan De ta kontakt med: **FORSIKRINGSKLAGEKONTORET, Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo. Besøksadresse: Drammensveien 145A, 5. etg.**

Dette kontoret fungerer som sekretariat for klagenemndene og er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet og Norges Forsikringsforbund for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Råd hos kontoret er gratis. Utgiftene betales av Staten ved Forbrukerrådet og forsikringsbransjen. Fordi Forsikringsklagekontorets virksomhet delvis er basert på offentlige bevilgninger, vil kontorets kapasitet til enhver tid være avhengig av bevilgningenes omfang.



Bud

Les informasjonen på baksiden
før budet utfylles!

Oppdragsnummer: _____

Eiendommens betegnelse Navn/gate/vei _____

Gnr. _____ Bnr. _____ Fnr. _____ Snr. _____ Kommune _____

Undertegnede gir herved bindende bud (jfr. avtaleloven kap. 1) på ovennevnte eiendom:

Kr _____ Kroner i bokstaver _____

I tillegg kommer dokumentavgift, tinglysingsgebyr, samt evt. konsesjonsgebyr til staten.
Eventuelle betingelser/forbehold: _____

Hvis budet skulle bli akseptert, ønsker jeg/vi å overta eiendommen fra ca. dato: _____

Dette budet er bindende for meg/oss t.o.m. Dato _____ Klokkeslett _____

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 meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Sted _____ Dato _____

Sted _____ Dato _____

Underskrift _____

Underskrift _____

Navn og adresse med blokkbokstaver _____

Navn og adresse med blokkbokstaver _____

Personnr.: _____

Personnr.: _____

Telefon privat/arbeid _____

Telefon privat/arbeid _____

Budet forhøyes til

Budet forhøyes til

Kr _____ Kroner i bokstaver _____

Kr _____ Kroner i bokstaver _____

Bindende t.o.m. dato _____ Klokkeslett _____

Bindende t.o.m. dato _____ Klokkeslett _____

Sted _____ Dato _____

Sted _____ Dato _____

Underskrift _____

Underskrift _____

Ovennevnte bud aksepteres av selger

Sted _____ Dato _____ Selgers underskrift _____

Budgivers finansieringsplan (opplysninger til Hedmark Eiendom A/S)

Det skal spesifiseres best mulig hvordan kjøpesummen finansieres; egenkapital, hvilke lån som skal opptas/overtas, og om det er gitt lånetilsagn. Navn på bank eller finansieringsselskap med kontaktperson.

Ønskes finansieringstilbud fra Sparebanken Hedmark JA NEI _____ kr
_____ kr
_____ kr
_____ kr

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet i samarbeid mellom Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen og Norges Eiendomsmeglerforbund.

- 1) På forespørsel skal publikum få kunnskap om aktuelle bud på en eiendom. Relevante forbehold skal samtidig oppgis.
- 2) Bud skal inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
- 3) Megleren anbefaler at hver budgivers første bud har minst 24 timers akseptfrist. Der det er flere annonserte visninger anbefales det at 24 timersfristen tidligst løper fra siste annonserte visning.
- 4) Budgivere bør ikke sette en kortere akseptfrist enn at megleren har mulighet til å informere samtlige interessenter til eiendommen. Det skal ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere, for eksempel "Ingen andre budgivere skal vite som budet", "Jeg byr kr. 5000,- over ethvert bud som kommer inn" og lignende. Budgiver skal inngi første bud skriftlig, mens senere bud fra samme budgiver kan inngis muntlig.

- 5) Budets innhold:

I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt grn./bnr.), budsum, budgivers navn, adresse, e-mailadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, ovetakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig, eller andre forbehold. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- 6) Eiendomsmegleren bør uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren.
- 7) Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud er bindende for budgiveren frem til akseptfristens utløp. Dette gjelder selv om høyere bud kommer inn. Man skal derfor ikke by på flere eiendommer samtidig.
- 8) Eiendomsmegleren skal så langt som mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud.

Dersom en budgiver ber om det skal den faglige leder i foretaket bekrefte andre bud på eiendommen. En slik opplysning skal ikke inneholde annen informasjon enn budrundens historikk, dog uten at budgiverne kan identifiseres.

- 9) Dersom en kjøper krever det, har han anledning til å kontrollere saksgangen på budgivningen etter at eiendommen er solgt. Dette vil skje på meglers kontor sammen med faglig leder. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Ved å be om slik informasjon aksepterer kjøper at han ikke kan offentliggjøre den informasjon han får. Sensitive opplysninger om for eksempel finansiering m.v., vil ikke fremkomme da dette er underlagt personvern/taushetsplikt. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, kan budet fremmes gjennom advokat eller statsautorisert eiendomsmegler, som bekrefter at budet er reelt.

- 10) Oppdragsgiver står fritt til å akseptere og eventuelt forkaste ethvert bud.

Når et bud er akseptert, er handel kommet istand og megler skal varsle øvrige budgivere. Varsel om at budet er akseptert, frigjør andre budgivere selv om akseptfristen for disse ikke er utløpt.

- 11) Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer noen angrefrist ved salg/kjøp av eiendom.
- 12) I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.





Stue



Stort flislagt bad



Soverom



Soverom



Fasade



Fasade