

EIDSKOG

KOSELIG HUS PÅ ÅBOGEN



2220 Åbogen

BEBYGGELSE:	Enebolig - uthus
BYGGEÅR:	1927
TOMTEAREAL:	931 m ²
BTA / BOA:	258 m ² / 146 m ²
PRISANTYDNING:	Kr 950.000,- + ca. 2,6 % statsavgifter <i>Bud mottas</i>



Kjøkken



Spiseplass kjøkken



Spisestue



Stue



Bad



Soverom

Eiendomsinformasjon

Adresse:

2220 Åbogen

Eier:

Bente Vigdis Holtet

Matrikkel:

Gnr. 35, bnr. 25 i Eidskog kommune

Megler:

Wenche E. Berggren

Bygning

Areal:

Bta/boa: 258 m² / 146 m²

Byggemåte:

Betong/gråsteinsmur på antatt sandholdig grunn. Reisverk av ant. 3" plank med utlektet, liggende panel og ant. isolert med mineralull. Vinduer med isolerglass og utv. sprosser, men gammelt vindu i kjeller. Saltak m/takstein og lakkerte stål takrenner. Se forøvrig takst

Innhold:

Kjeller: Trapperom, stort forrom m/vanninntak og VV-bereder, lagerrom og potetkjeller.

1.etg.: Gang/trapperom, wc, kjøkken m/spisestue, 2-delt stue. Tillegg: Stueveranda/terrasse på ca 27 m², samt overbygget hovedinngang på ca 3 m²

2.etg.: Trapperom, gang, bad/vaskerom, 3 soverom. Tillegg: Garderobe og kott m/plan under skrå himling

Standard:

Bolighus i 1½ etg. m/kjeller.

Boligen er betydelig restaurert og påkostet bl.a. med utlektet panel med ekstra isolering, nye vinduer og ytterdør m.m. Bad/sanitærutstyr, kjøkkeninnredning, el.anlegg og nyere takstein fra ca 1993. Alle boligrom er oppusset de siste 3 år, hovedsakelig med furupanel og nye vinylbelegg, samt laminatgulv på soverom i 2.etg. Se forøvrig takst

Oppvarming:

Ny peisovn i stue, vedovn på kjøkken. Nye panelovner.

3-fas anlegg med skrusikringer og overspenningsvern. Tilnærmet nytt el./fordelingsanlegg i hele huset.

Tomt

Areal:

931 m²

Beliggenhet:

Eiendommen ligger i Åbogen "sentrum" nær tidl. Åbogen Sag- og Høvleri, som idag er omdisponert til annen næringsvirksomhet. Fra RV-2 v/Lier ca 6 km og fra Kongsvinger ca 12 km. Timesbussen Kongsvinger-Arvika går via Åbogen. Åbogen har egen barnehage, flott grendehus og et aktivt nærmiljø. Naboeiendommen har stall med ridesenter.

Tomt:

Tomta er østvendt, svak skrånende og opparbeidet med plen og div. beplantninger, avgrenset med hekk mot veien og i nabogrense mot syd. Asfaltert innkjørsel og grus-/gressbevokt gårdsplass. Flaggstang.

Adkomst:

Se kart

Vei/vann/avløp:

Offentlig

Parkering:

Eldre uthus fra 1927, tilbygd med gang/trapperom ca 1950 og ombygd i 1993.

Garasje plass.

Økonomiske forhold

Avgifter:

Finnes på meglers kontor.

Ligningsverdi:

Finnes på meglers kontor.

Takst:

Kopi av takstdokument er inntatt i denne salgsoppgave med følgende verdier:

Markedsverdi kr 1.000.000,-

Låneverdi kr 900.000,-

Øvrige forhold

Overtakelse:

Ledig for kjøper

Eiendomsinformasjon

Visning:

Etter nærmere avtale med megler

Offentlige påbud:

Det kan foreligge påbud fra off. 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 fylt ut et egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning. Kjøper oppfordres til å lese selskapets vilkår for kjøper om eierskifteforsikring.

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 - Åbogen
2220 ÅBOGEN

Gårdsnr. 35 Bruksnr. 25

EIDSKOG KOMMUNE

Utført av:
Tore Lien



Verdi- og lånetakst over

Boligeiendom - Åbogen

2220 ÅBOGEN

Gårdsnr. 35 Bruksnr. 25

EIDSKOG 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/revirenten 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

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i Åbogen "sentrum" i nærheten av tidligere Åbogen Sag- og Høvleri som nå er omdisponert til annen næringsvirksomhet. Det er ca 6 km til riksveg 2 ved Lier og ca 12 km til Kongsvinger sentrum.

Tomta er noenlunde flat og er opparbeidd med plen/gress og diverse beplantninger, avgrenset med hekk mot hovedvegen.

BEBYGGELSE:

A. Et gammelt bolighus fra midten av 1920-årene i 1 1/2 etasje med kjeller. Brutto grunnflate på 86 m² og samlet boligareal på 146 m².

Boligen er betydelig restaurert og påkostet i nyere tid, bl.a. ny utlektet panel med ekstra isolering, nye vinduer og ytterdør m.m. Bad/sanitærutstyr, kjøkkeninnredning, el.anlegg og nyere takstein fra ca 1993.

Alle boligrom er oppusset innvendig de siste 3 årene, hovedsakelig med furupanel og nye vinylbelegg samt laminatgulv på soverom i 2. etg. Gammel og mindre god/noe fuktig kjeller.

B. Gammelt uthus m/ garasje plass. Mindre god konstruktiv kvalitet og liten verdi.

Markeds- og låneverdi

KONKLUSJON: Det er som nevnt en gammel enebolig som er tilnærmet fullrestaurert de siste 10 år men med noe variabel standard/kvalitet. Bra planløsning men gamle og noe bratte trapper.

Det er en middels stor eiendomstomt med bra beliggenhet på stedet, men markedsprisene i området/kommunen er generelt lave.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 000 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	900 000

11.05.2006

.....
Tore Lien



Eiendom: Gårdenr. 35 Brukanr. 25 KOMMUNE EIDSKOG
Adresse: Boligeiendom - Åbogen, 2220 ÅBOGEN

Rekvirent

Rekvirert av: Bente Holtet v/Hedmark Eiendom AS

Besiktigelse, tilstede

Dato: 04.05.2006 Eieren

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Situasjonskart Tidligere takst	Dato 04.05.2006 Dato 07.06.2001 -av undertegnede, kfr. post 200 på side 4.
Andre dok./kilder:	Skjøte Skylddelingsforretning Eier	Dagbokført: 15.09.2003 i flg. tinglysingsregisteret Dato 25.08.1942 i flg. tinglysingsregisteret

Eiendomsdata

Hjemmelshaver:	Bente Holtet
Tomt:	Eiet tomt. Areal 931 m ² Ca-areal, -digitalt kartmålt
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig. I flg. eier
Avløp:	Offentlig. I flg. eier
Offentl. avg. pr. år:	Kr 6 500 Stipulerte avgifter

Forsikringsforhold

Forsikringselskap:	if... Avtalenummer: Ikke framvist
Premiebeløp:	Kr 3 500

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår:	1927. I flg. tidligere takst/eier
Ombygd:	1993 - i flg. tidliger takst/eier
Tilbygd:	Ca 1950 (gang/trapperom)

Uthus

Byggeår:	1927. Antatt samtidig med bolighuset.
----------	---------------------------------------

Arealer og anvendelse

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

Enebolig

Enele	Bruttoareal BTA m ²	Bruttoareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
Kjeller	86	62		Trapperom, 1 stort forrom med vanninntak og VV-bereder, 1 lagerrom og potetkjeller.
1.etasje	86	78	78	Gang/trapperom, wc-rom, kjøkken m/ spisestue og 2-delt stue. I tillegg er det stueveranda/terrasse på 27 m ² samt overbygget hovedinngang på 3 m ² .
2.etasje	86	78	68	Trapperom, gangareal, komb. bad/vaskerom og 3 soverom. Tilleggsdel: garderobe. I tillegg er det 1 kott med plan under skrå himling som bare delvis er måleverdig.
Sum bygning	258	218	146	



Eiendom: Gårdsnr. 35 Bruksnr. 25 KOMMUNE EIDSKOG
Adresse: Boligeiendom - Åbogen, 2220 ÅBOGEN

Uthus

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
	64			Ved- og redskapsrom, gammel grisehusdel som er disponert som garasje og utedo.
Sum bygning	64			

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Enebolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Enebolig	<p>200 Bygning generelt En del opplysninger om eiendommen er hentet fra tidligere takst over eiendommen hvor daværende eier/selger var til stede.</p> <p>210 Grunn og fundamenter Betong/gråsteinsmur på antatt sandholdig grunn.</p> <p>252 Dekker - Gulv på grunn Betonggulv samt jordbakke i potetkjeller. <i>Vedlikehold:</i> Kapillær fukt i betongulvet, noen sprekker og "bom" i gulvet.</p> <p>230 Yttervegger Reisverk av ant. 3" plank. med utlektet liggende panel og antatt isolert med 5 cm min.ull utvendig. Panelt bindingsverk i gang/trapperomstilbygg. <i>Påkostninger:</i> Ny panel, isolering og utskifting av råteskadet bunnsvill i ytterveggen.</p> <p>233 Yttervegger - Vinduer, dører m.m. Vinduer med isolerglass og utvendige sprosser. 1 gammelt dobbeltvindu i kjeller. <i>Påkostninger:</i> Ny ytterdør med isoler glassfelt, ny terrassedør m/ isolerglass og nye vinduer i 1. og 2. etg.</p> <p>240 Innervegger Hovedsakelig furupanel samt malt faspanel på kjøkken, wc-rom og i soveromsgang. Noe malt panel/tapet i 2. etg. og våtromstapet på bad. Gamle speildører og 1 nyere furu fyllingsdør. <i>Påkostninger:</i> De fleste veggflater er nyoppusset med ny panel m.m. og ekstra isolering med 5 cm min.ull innvendig, unntatt kjøkkendel.</p> <p>250 Dekker Trebjelkelag over kjeller, -antatt isolert med leirfylling og mellombjelkelag av tre. <i>Påkostninger:</i> Ny isolasjon av min.ull i oppforet gulv i stuedelen og i mellombjelkelaget. <i>Vedlikehold:</i> Skjevhet i gulvet i hjørnet av spisestue.</p>
1.etasje	



Eiendom: Gårdenr. 35 Bruksnr. 25 KOMMUNE EIDSKOG
Adresse: Boligeiendom - Åbogen, 2220 ÅBOGEN

254	Dekker - Gulv og overflate Vinylbelegg samt laminatgulv på soverom og i mellomgang. <i>Påkostninger:</i> Nye vinylbelegg i 1. etg. og nytt laminatgulv på 1 soverom. <i>Vedlikehold:</i> Skjevt gulv i mellomgang og noe uferdig belistning. Sprukken sveiseskjøt på baderomsbelegg.
255	Dekker - Himling og overflate Hovedsakelig furupanel samt malt faspanel på kjøkken og i mellomgang, granpanel på 1 soverom og tak-essplater på bad.
260	Yttertak Saltak med takstein og lakkerte stål takrenner. <i>Påkostninger:</i> Ny isolasjon av mineralull på loft i flg. eier og nye takrenner.
271	Kjøkkeninnredning Furu innredning med profilerte dører og belistning, ant. fra ca 1993 som er ommalt. <i>Påkostninger:</i> Ekstra benkeskap og nye fliser over kjøkkenbenk.
281	Trapper Malt, bratt svingtrapp til 2. etg. og enkel, bratt repostrapp til kjeller. <i>Påkostninger:</i> Ny impregnerert inngangstrapp/repos.
285	Verandaer, terrasser Stueterrasse med impregnerte gulvbord. <i>Påkostninger:</i> Ny terrasse.
300	VVS 1 stk wc og 1 servant i 1. etg. og bad i 2. etg. med 1 wc, 1 servant i baderomsinnredning og 1 dusjkabinett med termostatbatteri. <i>Påkostninger:</i> Nytt wc i 1. etg. og ny 200 l VV-bereder i kjeller. <i>Vedlikehold:</i> Det anmerkes at det mangler avtrekk fra wc-rommet.
320	Varme Boligen har peisovn i stue pluss vedovn på kjøkken og el. panelovner. <i>Påkostninger:</i> Nye panelovner og ny peisovn i stue.
400	Elkraft 3-faset anlegg med skrusikringer og overspenningsvern m.v. <i>Påkostninger:</i> Tilnærmet nytt el.-fordelingsanlegg i hele huset.
711	Terrengbehandling Tomta er østvendt, svakt skrånende og er opparbeidd med plen og noen gamle prydbusker. Hekk mot hovedvegen og i nabogrensen mot syd. Asfaltert innkjørsel og grus-/gressbevokst gårdsplass. Bekkeleie langs grenselinjen mot nord. Nyere flaggstang av PVC.



Eiendom: Gårdsnr. 35 Bruksnr. 25 KOMMUNE EIDSKOG
Adresse: Boligeiendom - Åbogen, 2220 ÅBOGEN

Uthus

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Uthus	<p>200 Bygning generelt Enkel trekonstruksjon på gråstein/betongfundamenter og betonggulv i gammel grisehusdel. Låvepanel- og ukantet panel utvendig. Saltak med bølgeblikkplater uten takrenner. Vanlige labankdører/-porter.</p> <p><i>Påkostninger:</i> Nymalt i front.</p> <p><i>Vedlikehold:</i> Bygningen har dårlig bygningsteknisk kvalitet og liten verdi.</p>

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Off. utg./ev. eiend.skatt:	6 500	
	Forsikring:	3 500	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	15 000	
	Sum utgifter Kr:		25 000
	Stipulerte driftsutgifter/avgifter.		

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Kapitalisert verdi er ikke beregnet fordi det ikke finnes et aktivt marked for utleie.
------------	----------------------------------------------------------------------------------------

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Enebolig	1 970 000
	Uthus	45 000
	Sum normale byggekostnader:	2 015 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.	575 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	1 440 000
Teknisk verdi:	Tillegg for normale tomtekostnader:	125 000
	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 565 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 000 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	900 000

Egenerklæringskjema

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven.

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

Skjema av januar 2006

EIENDOMSMEGLER  **HEDMARK Eiendom a.s**

Eiendomsmegler stempel:	Berckmans/eforbeiting Postboks 143 - 2201 Kongsvinger	Avdelling:	Kongsvinger
Meglernavn:	Ulenhu Buggren		
Meglernummer:	3060087		
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 forsikringselskapets risiko for anevar. 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.:	35	Bnr.:	25	Seksjonsnr./andelsnr./aksjenr.:	Festenr.:
Kommune:	EIDSKROG				
Adresse:				Postnr.:	
Sted:	2220 ÅBOGEN				
Byggeår:	ca 1927	Når kjøpte du boligen?	AUG. 2003	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 1/2 år
I hvilket forsikringselskap er det tegnet hus-/hjemforsikring?: IF					
Er hus/hjemforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? Ja <input type="checkbox"/> / Nei <input type="checkbox"/>					
Polise-/avtalenr:					
Hvis dødsbo, kryss her:	<input type="checkbox"/>	Avdødes navn:			

SELGEREN

Selger 1					
Etternavn:	HOLTET		Fornavn:	BENTE VIGDIS	
Tlf. Priv.		Arb.		Mobil:	92619127
Ny adresse:	ROSTADVN 12		Postnr.:		Sted: MOELV
E-post:					
Selger 2					
Etternavn:			Fornavn:		
Tlf. Priv.		Arb.		Mobil:	
Ny adresse:			Postnr.:		Sted:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER		NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
1.	Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?		X	dårlig skjøt i gulvbelegg
2.1	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?		X	
2.2	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og av hvem, og om det ble skiftet sluk.			
3.	Kjenner du til problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker eller lign?		X	
4.	Kjenner du til fuktighet (fuktsmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller?		X	fuktig kjeller
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	
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 uteltheter 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		
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 ulieiemulighet, 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	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
16.	Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?			
17.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om formold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/ekte fellesutgifter?			

Tilleggskommentarer:

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 vikår 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 fornyelse 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:	12/5-06	Sted:	
Selger (1) sign.:	Bente Vigdis Holtet	Selger (2) sign.:	

Egen notater

Egne notater

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.

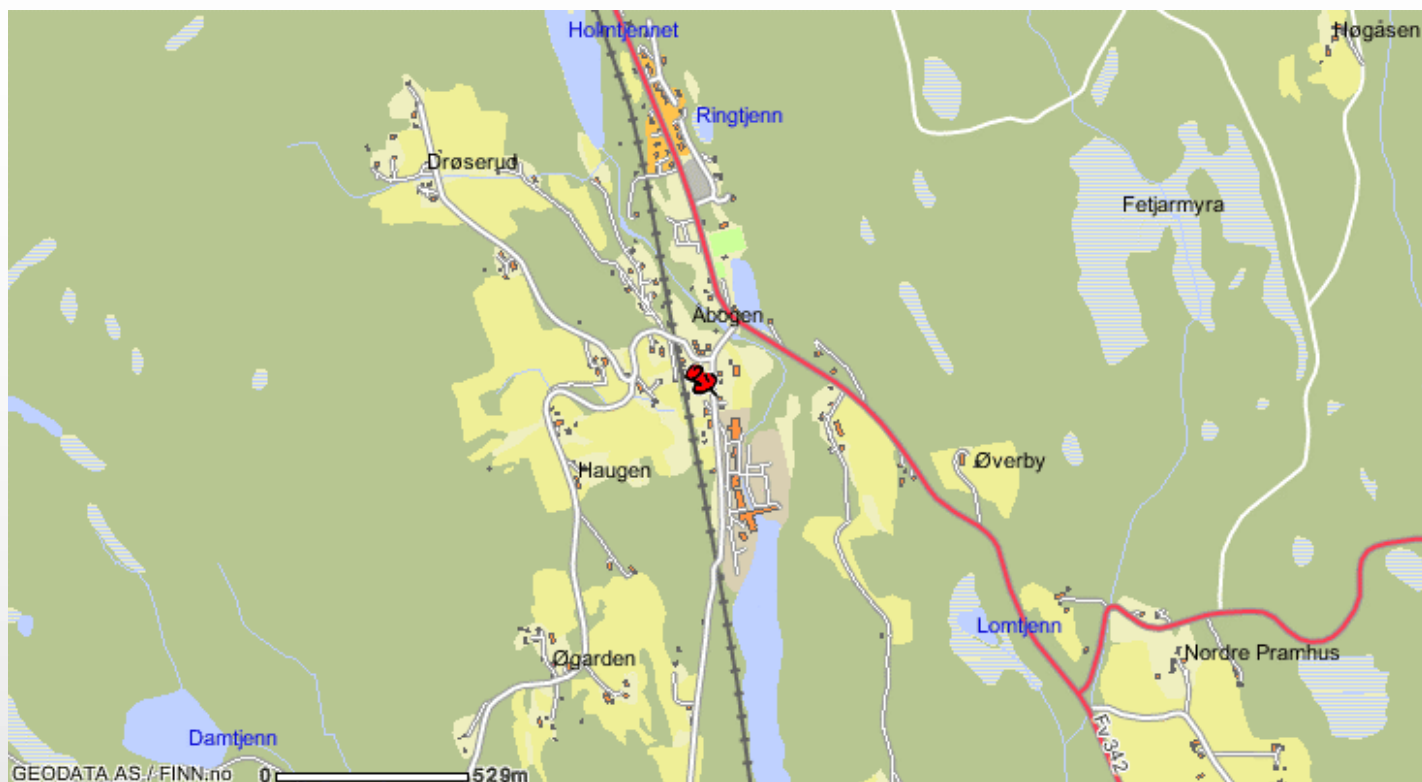
Dersom en budgiver ber om det skal den faglige leder i foretaket bekrefte andre bud på eiendommen. En slik opplysning skal ikke inneholde annen informasjon enn budrundens historikk, dog uten at budgiverne kan identifiseres.

- 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.





Uthus



Fasade