

SCHALA & PARTNERS

EIENDOMSMEGLING



AUSTMARKAVEGEN 521

04

Velkommen til Austmarkavegen 521

06

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Beliggenhet

31

Plantegning

34

Eiendommen

40

Tekniske dokumenter



AUSTMARKAVEGEN 521

Velkommen til Austmarkavegen 521 - En tømmerhytte med en idyllisk og solrik beliggenhet i Åbogen, ca. 12,3 km fra Kongsvinger. Hytten ligger langs Langtjennet med egen brygge, og med gode bade- og fiskemuligheter. Området byr på tur- og friluftaktiviteter året rundt. Her får man den gode følelsen av avkobling og frihet!

Hytten har en romslig terrasse på ca. 21 kvm utenfor ytterdøren, og en lys entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette sko. Stue med god takhøyde, og med plass til sofa med tilhørende møblement og spisebord. Det er montert en peis som varmer godt på kaldere dager. Kjøkken i praktisk tilknytning til stue. Soverom med adkomst til gulvareal på ca. 7 kvm (arealet er ikke medregnet i arealmålingen). Frittstående bod.

Hytten har oppussingsbehov og kostnader i forbindelse med dette bør påregnes.

AUSTMARKAVEGEN 521

Prisantydning	950 000
Omkostninger	35 019
Totalpris	985 019
P-rom	35 m2
Bruksareal	35 m2
Soverom	1
Eierform	Selveier
Byggeår	1965
Eiet tomt	368 m2



Jannik Holm

Eiendomsmeglerfullmektig / Salgsleder

91 65 19 02 / jh@schalapartners.no

**SCHALA &
PARTNERS**
EIENDOMSMEGLING

Nedre Kalbakkvei 2BA 0950 Oslo



Hytten har en romslig terrasse på ca. 21 kvm utenfor ytterdøren. Fra terrassen er det direkte adkomst til området rundt hytten. God plass til flere sittegrupper, planter og grill. Utstyrt med belysning, stikkontakt og terrassevarmer.

ENTRÉ

Velkommen inn! Lys entré som gir et hyggelig førsteinntrykk. God plass til å henge yttertøy og sette sko.



STUE

Romslig og hyggelig stue med god takhøyde - og godt med plass til sofa med tilhørende møblement og spisebord. De store vindusflatene slipper inn godt med lys. Det er montert en peis i stuen som varmer godt på kaldere dager, og som skaper en fin atmosfære.





KJØKKEN

Separat og lyst kjøkken i praktisk tilknytning til stue. Kjøkkeninnredningen er utført med slette fronter og benkeplate i tre. Videre er kjøkkenet utstyrt med frittstående komfyr og kjøleskap med frysedel. Enkel servant med kaldtvann.

Tg2:

- Overflater gulv.
- Innredning.
- Avløpsrør.



SOVEROM

Hyggelig soverom malt i en lys farge, med plass til en seng. Fra soverommet er det adkomst til areal over soverom og kjøkken.











BELIGGENHET

Eiendommen har en herlig og tilbaketrukket beliggenhet i idylliske og landlige omgivelser på i Åbogen, ca. 12,3 km fra Kongsvinger. Tomten går langs Langtjennet med bade- og fiskemuligheter.

Området byr på utallige frilufts- og aktivitetsmuligheter året rundt. Liermoen ligger ca. 5,2 km fra hytten og byr blant mye annet på merkede turstier og kilometervis med preparerte skiløyper.. Populære Kongsvingers golfklubb med 18-hulls golfbane ligger også innenfor en kort kjøretur. Her er mulighetene mange!

Til Kongsvinger sentrum er det ca. 15 minutter med bil, som kan by på det meste av bymessige fasiliteter som blant annet kjøpesenter med 40 butikker inkludert dagligvare, kino/teater, serveringssteder, servicetilbud, svømmehall og idrettsanlegg mm.

Med bil er det ca. en time og 30 min til Oslo og ca. 30 min til Charlottenberg i Sverige. Fra Kongsvinger kan man ta tog i retning Asker til bl.a. Oslo S. Nærmeste bussholdeplass fra hytten er Snarebrua som man kan ta til Kongsvinger.

Austmarkavegen 521

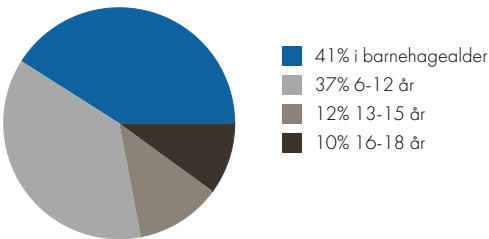
Offentlig transport

🚶 Snarebrua	5 min 🚶
Linje 732, 743, 745, 748, 7011	0.4 km
🚆 Kongsvinger stasjon	11 min 🚆
Linje L14, L14x, 70	10.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 10 min 🚆

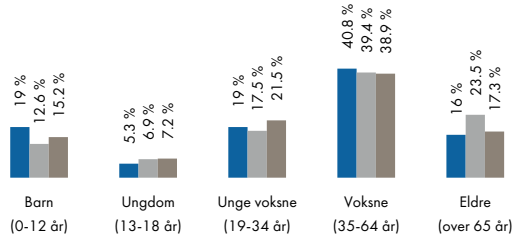
Skoler

Vennersberg skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
377 elever, 19 klasser	8.9 km
Marikollen skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
361 elever, 20 klasser	12.8 km
Langeland skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
360 elever, 16 klasser	12.7 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.)	14 min 🚶
1 klasse	12.4 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min 🚶
490 elever	13 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	14 min 🚶
90 elever, 3 klasser	12.4 km
Øvrebyen videregående skole	15 min 🚶
450 elever, 17 klasser	12.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Gjermshus	344	142
■ Kommune: Kongsvinger	17 823	8 547
■ Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Vinger bhg. avd. Amundheimet (3-5 år)	9 min 🚶
39 barn, 3 avdelinger	8.7 km
Eskoleia barnehage (0-6 år)	10 min 🚶
90 barn, 6 avdelinger	9.3 km
Vinger bhg. avd. Vennersberg (1-5 år)	11 min 🚶
44 barn, 4 avdelinger	9.7 km

Dagligvare

Bunnpris Rasta	9 min 🚶
PostNord	9.3 km
Joker Kongsvinger	11 min 🚶
Post i butikk, søndagsåpent	9.6 km

Sport

⚽ Åbogen fotballbane	19 min 🚶
Fotball	1.5 km
⚽ Granli bygdehus	3 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	2.8 km
🏊 Sportica Rasta	9 min 🚶
🏋 CrossFit Kongsvinger	10 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Kalbakken kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Kalbakken kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

[illegible]

AREAL

INNHold

Hytte: Gang, kjøkken, stue og soverom. Samt gulvareal over soverom og kjøkken, arealet er ikke medberegnet i arealmålingen.

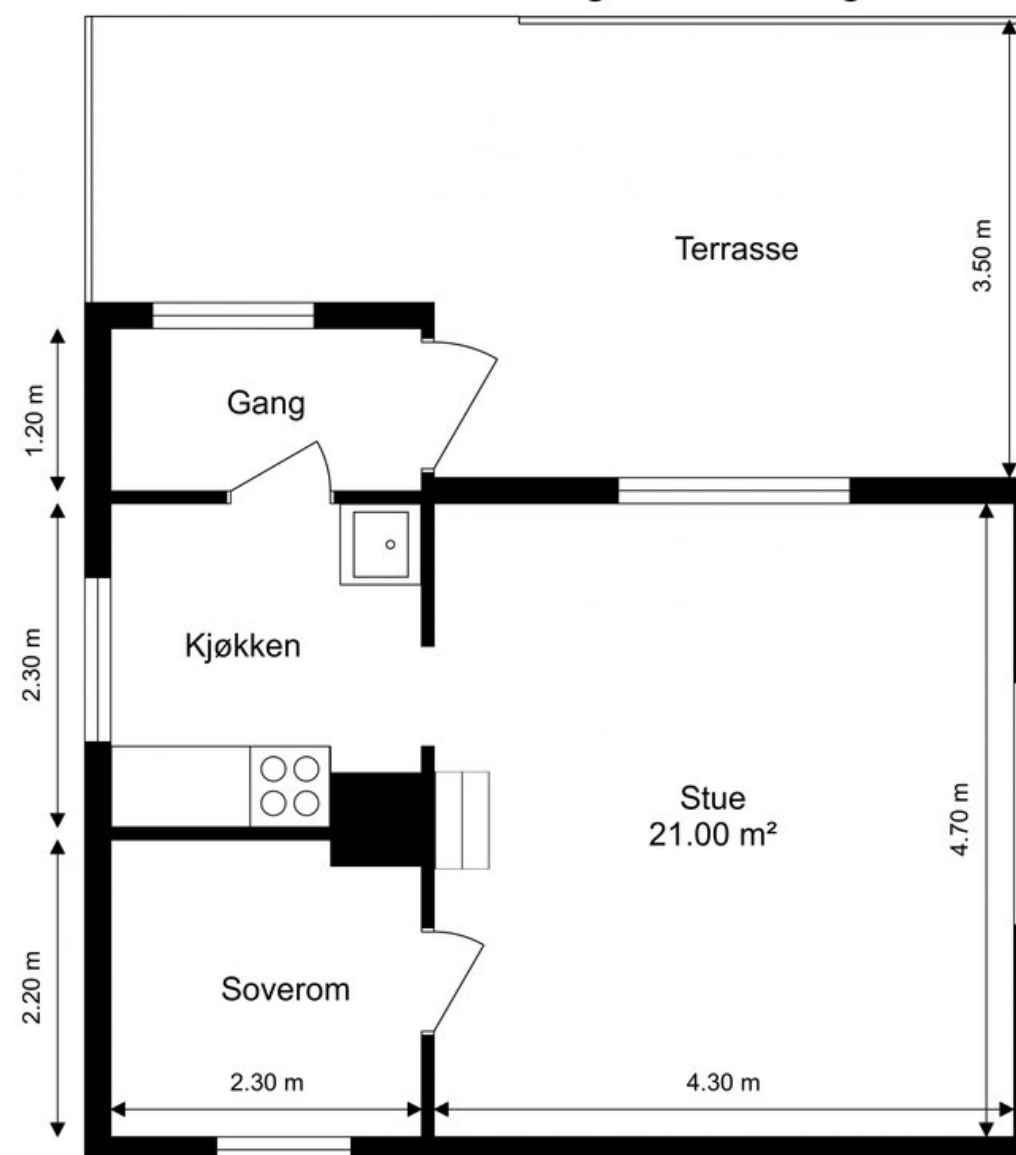
Frittstående bod på ca. 4,5 kvm. I tillegg krypekjeller under hytten.



P-ROM	35 M ²
BRA	35 M ²

Austmarkavegen 521, 2220 Åbøgen

Fritidsbolig - Fritidsbolig



Ordernr.15012235

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil

EIENDOMMEN

Tomt

Areal: 368 kvm. Eierform: Eiet tomt

Beregnet totalkostnad

950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

199,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

23 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 950 000,-))

9 900,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

35 019,- (Omkostninger totalt)

985 019,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader

I tillegg til de kommunale avgiftene må kjøper beregne andre løpende kostnader som strøm, innboforsikring og evt. abonnement for tv og internett.

Det har tidligere blitt benyttet Riks TV.

Selger opplyser om at strøm kun har blitt benyttet på sommeren.

Kommunale avgifter

Kr. 2 718,52 pr. år

De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon og eiendomsskatt, og er fordelt slik:

Renovasjon kr. 1.012,52

Eiendomsskatt kr. 1.706,-

Dette er kommunale avgifter fakturert i 2020.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 79 835 pr. 31.12.19

Formuesverdi som sekundærbolig kr. pr. 31.12.19

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Boligens areal

Primærrom: 35 kvm, Bruksareal: 35 kvm

Hytte:

Bruksareal: 35 m².

Primærrom: 35 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, kjøkken, stue og soverom.

Ca. 7 m² med gulvareal over soverom og kjøkken. På grunn av lav takhøyde er arealet ikke medregnet i arealmålingen.

Krypekjeller under hele hytten (ca. 29 m²). Takhøyden ble målt til ca. 1,46 meter. Adkomst via luke i stuen.

Frittstående bod på ca. 4,5 m².

Stuen har skråtak som går ifra ca. 2,33 meter til ca. 3,15 meter midt i rommet. Takhøyden ble målt til ca. 2,00 meter på soverom og kjøkken.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 10.11.2021 utført av Erik Haave. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte takst for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Ifølge matrikkelrapporten til eiendommen har eiendommen ved siden av hytten, bestått av et garasjeuthus/anneks til fritidsbolig som i 2012 ble revet/brent. Det foreligger ikke informasjon om hvor størrelsen på dette bygget.

Tomt

Areal: 368 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasje / parkering

Parkeringsplass på tomten. Det er tinglyst rett til å kjøre over gbnr. 15/37

Byggemåte

Grunnmur i betong. Jord/subus på gulvoverflaten i kjeller. Yttervegger i laftet tømmer behandlet utvendig. Saltak i trekonstruksjon utvendig tekket med stålplater. Renner og nedløp av metall. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Hytten har ytterdør med profilerte overflater utvendig og glatte flater innvendig av tre. Vinduer med ett-og to-lags glass og karmen/rammer av tre fra byggeår.

Krypekjeller under hytten. Adkomst via luke i stuen. Betongvegger- og jord/subus på gulvoverflaten.

Frittstående bod bygget på blokker av lettklinker. Yttervegger med liggende maskinlaft. Saltak bygget i trekonstruksjoner tekket med papp.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, ifølge informasjon fra kommune. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger i kommunen sine arkiver.

Oppvarming / teknisk

Oppvarming med åpen peis i stuen. Naturlig ventilasjon. Fritidsbolig med sommervann. Enkel servant med kaldt vann på kjøkken.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Eiendommen er avsatt til spredt fritidsbebyggelse - nåværende etter kommuneplanen. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Eiendommen er under faresone for flom.

Servitutter / tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutt/heftelse som følger eiendommen. Kjøpers bank får prioritet etter disse. Boligen leveres fri for pengeheftelser.

Tinglyst 24.09.1965
med dagboknr. 3943-1/13
Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt

(..) eier av gnr. 15 bnr. 37 i Kongsvinger kommune (..) vedtar for meg selv eller senere eiere av eiendommen følgende vilkår: 1. Eierne fraskriver seg rett på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes veivedlikeholdet, utbedringsarbeider eller veitrafikken, og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen. 2. Området mellom bygningen og veiens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke nyttes til opplagsplass. (..) 5. Eierne må rette seg etter de påbud som veivesenet måtte finne nødvendig å gi av hensyn til trafikkavvikling (gjelder området mellom hus og vei), 6. Dispensasjonen er midlertidig og kan tilbakekalles når veivesenet finner det nødvendig av hensyn til trafikk eller veiarbeider. De fraskriver Dem herved krav på erstatning ved eventuell flytting av hytten. 7. De kan ikke påregne å få avkjørsel til riksveien, adkomstveien må derfor legges om eksisterende avkjørsel til våningshuset nord for eiendommen.

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 3401-15/37
Rettigheter i eiendomsrett
Tinglyst 28.06.2018
med dagboknr. 952469-1/200
Bestemmelse om veg
rettighetshaver:Knr:3401 Gnr:15 Bnr:36
Det gis rett til innkjøring og vei over 15/37 til fordel for hjemmelshaver 15/36 på følgende vilkår:
1. Retten avgis uten vederlag og følger eiendommen. Retten kan ikke separat selges, leies ut eller på en annen måte stilles til rådighet for en tredje part. 2. Veien skal legges til traséen som er inntegnet på (..) kart. 3. Veien skal kun benyttes som ferdsel, inkludert nødvendig av- og pålasting, og ellers holdes fri. Ingen av partene kan benyttes vei-området til parkering, lagring eller annen hensetting av gjenstander uten den andre parts uttalte samtykke. 4. Ferdsel kan kun skje på bar mark om den ikke skader omgivelsene eller setter vesentlige merker. (..).

Kopi av servitutter kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/vann/avløp

Boligen er ikke tilknyttet offentlig vann, avløp eller privat septikanlegg.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
Kjøleskap (kombi med fryser) og stekeovn medfølger. Alt som står i hytten på visning kan kjøper overta.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post til tr@schalapartners.no eller SMS: 95 19 51 35 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Følgende er gitt Tg3 (tilstandsgrad 3). Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.
-Krypekjeller, innvendig inspeksjon, grunnet at det er ikke etablert fuktsperre mot grunn. Noe mangelfull isolering under stuen. Det ble på befaring målt ca. 21 % trefukt i konstruksjonen. Trefukt over 16% er å betrakte som fuktig og tiltak må igrangsettes. Sjablongmessig prisanslag: kr. 50 000 - 100 000,-.
-Elektrisk anlegg grunnet at det ikke foreligger kursfortegnelse eller oversikt over antall sikringer. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk anlegg montert etter 1999. Med bakgrunn i TG3 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Sjablongmessig prisanslag: kr. 0 - 10 000,-.
-Brann, herunder om det er røykvarslere i boligen ihht. forskriftskrav. Det er ikke røykvarsler/-e iht forskrift i

boligen. Sjablongmessig prisanslag: kr. 500,-. Brann, herunder om det er brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav. Det er ikke brannslukningsutstyr iht. forskrift i boligen. Sjablongmessig prisanslag: kr. 500,-. -Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon, herunder fasader inkl. kledning grunnet at overflatebehandlingen bærer preg av alder. Det ble på befaring målt fibermetting i flere tømmerstokker. Fibermetting er når trefukt er målt til over 28%. Sjablongmessig prisanslag: kr. 100 000 - 300 000,-. -Yttertak - Hovedtak, herunder konstruksjon grunnet at overflatebehandlingen er slitt og trenger til fornying. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra gjeldende forskrift. -Frittstående byggverk, herunder frittstående bod. Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak. Det ble på befaring målt fibermetting i yttervegg. Sjablongmessig prisanslag: kr. 10 000 - 50 000,-.

Videre er 41% gitt Tg1 (tilstandsgrad 0,1 og i, i orden), 32% gitt Tg2 (tilstandsgrad 2: alder, slitasje, skader, mv.) og 12% er gitt Tgiu (ikke undersøkt).

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeulingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra

egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen selges som den er og overtas av kjøper slik den fremstår ved besiktigelse, jf. avhendingslova § 3-9. Dette innebærer at selger fraskriver seg ansvar ut over det som følger av avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. For kjøper betyr dette at eiendommen først har en mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen, eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Alle interessenter plikter å sette seg inn i salgsoppgave og tilstandsrapport da disse danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Med henvisning til avhendingslovens § 3-10, oppfordres kjøper til å undersøke eiendommen grundig. Forhold som kjøper burde oppdaget på visning kan normalt ikke påberopes som en mangel, dette omfatter også forhold som ikke fremgår av salgsoppgaven, eller uriktige opplysninger i salgsoppgaven.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Fra 01.01.2022 vil avhendingslova endres slik at det ikke lengre er adgang til å selge eiendom "as is" til forbruker og følgende salgsbetingelser vil være gjeldende:

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 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. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Avhendingsloven Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Fra 01.01.2022 endres avhendingsloven slik at det ikke lengre er adgang til å selge "as is" til forbrukerkjøper. Dette innebærer at alle forhold som ikke fremgår av ny tilstandsrapport vil kunne utgjøre en mangel. Kjøper plikter å sette seg inn i salgsoppgave og tilstandsrapport.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Pantet følger av "Lov om pant" og skal ikke tinglyses.

Adresse og matrikkel

Austmarkavegen 521, 2220, Åbogen, Gnr. 15 bnr. 36 i Kongsvinger kommune

Eier

Gretha Waaler v. Vibeke Aamodt

Oppdragsnummer

71-21-0188

Meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt vederlag på minimum kr. 50.000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 5.490,-, tilrettelegging kr 19 900,-, markedspakke kr. 14.990,-. For visninger er det avtalt kr. 3.900,- pr. visning. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Ansvarlig megler:
Terje Rindal

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Schala & Partners Kalbakken sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Schala & Partners avd Kalbakken AS	Oppdragsnr.	71210188
Adresse	Austmarkavegen 521		
Postnr.	2220	Sted	Åbøgen
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Gretha Waaler
Når kjøpte du boligen?	2009	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Vibeke	Etternavn	Aamodt

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Det er kun sommervann- ikke bad
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: _____
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idly/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
02.11.2021

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

Det var maur på loftet/hemsen i sommer, som ble behandlet av Antisimex og ble da borte, de er ikke kommet tilbake.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

Det lagt nytt pipebeslag rundt pipa i sommer

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Vinger Tak & Blikk

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

De la nytt pipebeslag i sommer

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Eier har lagt opp mye av det elektriske selv. Til lamper , og ikke andre ting

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

Dette er en familie hytte, der det er satt opp en del elektrisk selv.

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

Det er en kjeller, som er brukt som oppbevaring.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

Veien inn mot hytta er tinglyst, slik at man kan kjøre over naboens tomt for å komme inn til hytta.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

ingen mus og rotter , men var som sagt maur som ble behandlet og tatt vekk av Antisimex i sommer.

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikring sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, eller til datoen for dagen før vedtatte endringer i avhendingsloven av 16.05.19 trer i kraft. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 02/11/2021 20:11:27 (EES-versjon: 2)

Boligsalgsrapport

Austmarkavegen 521
2220 Åbøgen
Gnr./Bnr.: 15/36
Kongsvinger kommune

Areal

Bruksareal: 35 m² (P-rom: 35 m²/S-rom: 0 m²)

Befaring

Befaringsdato: 10.11.2021

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS
www.anticimex.no
Tlf: 41 41 41 28
E-post: boligrapport.trondheim@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Erik Haave

Mobil: 99040606, E-post: erik.haave@anticimex.no

Om Boligsalgsrapporten

Hvordan lese rapporten

Rapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakskyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner. Rapporten er i henhold til forskrift om ny avhendingslov gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600 og er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet «kost/nytte» basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklýsets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt. Dokumentasjonskrav: Rapporten gjøres ut fra den visuelle observasjonen på stedet og eventuell annen relevant forevist informasjon fra hjemmelshaver.

TG 0 og TG 1 er valgt slått sammen og benevnes samlet som TG1. Årsaken er at begge nevnte tilstandsgrader vurderes med at tiltak anses ikke nødvendig ut fra tiltenkt funksjon, og det tillates bruksslitasje. Alle TG 2, TG 3 og TG IU kommenteres. Alle TG3 gis et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad, og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden.

Nedenfor fremkommer avhendingslovens vurderingskriterier for TG:

TG 0 og TG 1 Ingen, mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var dekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Sjablongmessig prisanslag

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.11.2021
Referansenummer	15012235
Meglerforetakets oppdragsnummer	71-21-0188
Hjemmelshaver/selger	Gretha Waaler
Bygningssakyndig inspektør	Erik Haave
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	2°C
Rapportdato	19.11.2021 20.17

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Austmarkavegen 521
Postnummer/sted	2220 Åbogen
Kommune	3401 - Kongsvinger
Gnr./Bnr.:	15/36
Borettslag/Sameie	
Forretningsfører	-
Forsikringsselskap	-
Tomt	Eiet tomt

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hytte	1965		

Byggemåte

Hytte fra 1965 beliggende i Austmarkavegen i Åbogen.

Tomt opparbeidet med gressplen rundt hytta.

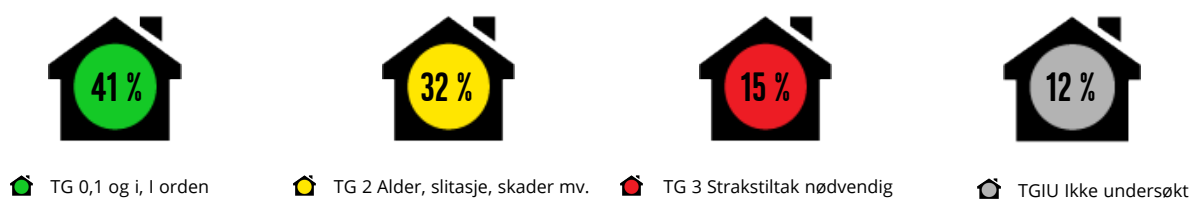
Grunnmur i betong. Jord/subus på gulvoverflaten i kjeller. Yttervegger i laftet tømmer behandlet utvendig. Saltak i trekonstruksjon utvendig tekket med stålplater. Renner og nedløp av metall. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Hytta har ytterdør med profilerte overflater utvendig og glatte flater innvendig av tre. Vinduer med ett-og to-lags glass og karmen/rammer av tre fra byggeår. Oppvarming med ildsted i stuen. Naturlig ventilasjon.

Hytta består av gang, kjøkken, stue og soverom. Gulvflater med tregulv. Veggflater med behandlet tømmer. Himlingsflater med behandlet og ubehandlet panel. Synlige dragerer i stuen, kjøkken og soverom. Lampepunkt i flere av rommene. Hytta har ett soverom på ca. 5 m2 og stue på ca. 21 m2. Innerdører i hvit utførelse med profilerte overflater.

Terrasse på ca. 21 m2 utenfor ytterdør. Terrasse av trekonstruksjoner, belagt med impregnerte terrassebord på gulvoverflaten. Rekkverk av trekonstruksjoner, direkte adkomst til området rundt hytta. Terrasse har belysning, stikkontakt og terrassevarmer.

Frittstående bod på ca. 4,5 m2 bygget på blokker av lettklinker. Yttervegger med liggende maskinlaft. Saltak bygget i trekonstruksjoner tekket med papp.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Rapport

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som er grønne (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne rapporten er å bidra til å oppfylle selgers opplysningsplikt, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.


Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate i tre. Frittstående komfyr og kjøleskap med frysedel. Enkel servant med kaldtvann. Vann-og avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med tregulv. Vegger i malt tømmer. Malt panel i himling med lampepunkt og synlige dragerer.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør	
 TG 2	Overflater gulv	Gulvet bærer preg av slitasje.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder.
	Avløpsrør	Det ble på befaring observert lekkasje på avløpsrør.



Øvrige rom

Hytta består av gang, kjøkken, stue og soverom. Gulvflater med tregulv. Veggflater med behandlet tømmer. Himlingsflater med behandlet og ubehandlet panel. Synlige dragerer i stuen, kjøkken og soverom. Lampepunkt i flere av rommene. Hytta har ett soverom på ca. 5 m2 og stue på ca. 21 m2. Innerdører i hvit utførelse med profilerte overflater. Naturlig ventilasjon. Oppvarming med ildsted i stuen.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører	
 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjon vurderes til ikke å være tilfredsstillende.
	Overflater gulv	Gulvet bærer preg av alder.

Krypekjeller

Krypekjeller under hele hytta (Ca. 29 m2). Takhøyden ble målt til ca. 1,46 meter. Adkomst via luke i stuen. Betongvegger- og jord/subus på gulvoverflaten.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Utvendig inspeksjon	
 TG 3	Innvendig inspeksjon	Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn. Noe mangelfull isolering under stuen. Det ble på befaring målt ca. 21% trefukt i konstruksjonen. Trefukt over 16% er å betrakte som fuktig og tiltak må igangsettes. Sjablongmessig prisanslag: 50 000 - 100 000



Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Pipe i lettklinkerblokk tilkoblet åpen peis i stuen.

 TGIU	Skorsteiner inne i boligen	Innvendig skorstein og funksjonskvalitet ble på befaring ikke kontrollert.
	Ildsteder inne i boligen	Innvendig ildsted og funksjonskvalitet ble på befaring ikke kontrollert.



Etasjeskiller

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkt. Eventuelt Krysmåling i ett rom. Følgende rom er målt: Krysmåling av stue.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling	
	Skjevhetsmåling	Høydeforskjell fra høyeste til laveste punkt er målt til: Fra vegg ved kjøkken til motstående yttervegg, lengde ca. 4,4 meter = 20 mm. Tvers over stua, lengde ca. 4,7 meter = 15 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Fritidsbolig med sommervann. Enkel servant med kaldtvann på kjøkken. Naturlig ventilasjon. Oppvarming med åpen peis i stuen.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	
 TG 2	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Det ble på befaring observert lekkasje på avløpsrør.
	Annet	Det foreligger ingen godkjent løsning for avløp fra hytta. Da hytta ikke er koblet til kommunalt vannverk. Må det tas prøver av kilde.

P-ROM


Stuen har skråtak som går ifra ca. 2,33 meter til ca. 3,15 meter midt i rommet. Takhøyden ble målt til ca. 2,00 meter på soverom og kjøkken.

Radon

 TGIU	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i hytta.
--	-------	--


Elektrisk anlegg

4 skrusikringer plassert på soverom. Digital strømmåler innstalert i 2017 og er plassert i skap utenfor hytta. Synlig elektrisk anlegg.

 TG 3	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger ikke kursfortegnelse eller oversikt over antall sikringer. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk anlegg montert etter 1999. Med bakgrunn i TG3 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Sjablongmessig prisanslag: 0 - 10 000
--	--	---


Brann

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Om rømningsveier fra boligen oppfyller forskriftskravene	
---	---	--

 TG 3	Om det er røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav	Det er ikke røykvarsler/-e iht forskrift i boligen. Sjablongmessig prisanslag: 500
	Om det er brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav.	Det er ikke brannslukkingsutstyr iht forskrift i boligen. Sjablongmessig prisanslag: 500

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon


Hytte oppført i laftet tømmer som er malt utvendig.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon	
---	---	--

 TG 3	Fasader ink. kledning	Overflatebehandlingen bærer preg av alder. Det ble på befaring målt fibermetting i flere tømmerstokker. Fibermetting er når trefukt er målt til over 28%. Sjablongmessig prisanslag: 100 000 - 300 000
--	-----------------------	--


Dører og vinduer



Hytta har ytterdør med profilerte overflater utvendig og glatte flater innvendig av tre. Vinduer med ett-og to-lags glass og karmer/rammer av tre fra byggeår.

 TG 2	Vinduer	Vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker. Det ble målt høy trefukt i vindusomramming.
	Dører	Ytterdør er av eldre dato og har behov for oppgraderinger. Det må forventes høyere varmetap fra døra sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på døra hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak - Hovedtak

Saltak bygget i trekonstruksjoner tekket med stålplater. Renner og nedløp i sort metall. Sort beslag rundt pipe utvendig.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak	
---	--	--

 TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan.
	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Taktekking er ikke utført på en fagmessig måte.
 TG 3	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Den fagmessige utførelsen på renner, nedløp og beslag er utilfredsstillende.
	Konstruksjon	Det ble på befaring målt fibermetting i vindskier og toppbord. Fibermetting er når trefukt er målt over 28%. Sjablongmessig prisanslag: 10 000 - 50 000



Terrasser / platting på terreng

Terrasse på ca. 21 m2 utenfor ytterdør. Terrasse av trekonstruksjoner, belagt med impregnerte terrassebord på gulvoverflaten. Rekkverk av trekonstruksjoner og ble målt til ca. 85 cm. Direkte adkomst til området rundt hytta. Terrasse har belysning, stikkontakt og terrassevarmer.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Overflatebehandlingen er slitt og trenger til fornying. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra gjeldende forskrift.
--	--	--


Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betongstein. Malt utvendig.

 TG 2	Grunnmur	Puss/malin har løsnet enkelte steder.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Frittstående byggverk

Frittstående bod på ca. 4,5 m2 bygget på blokker av lettklinker. Yttervegger med liggende maskinlaft. Saltak bygget i trekonstruksjoner tekket med papp.

 TG 3	Frittstående byggverk	Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad som gjør at det anbefales utbedrende tiltak. Det ble på befaring målt fibermetting i yttervegg. Sjablongmessig prisanslag: 10 000 - 50 000
--	-----------------------	---

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt dokument.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Egenerklæring tilsendt på mail og levert elektronisk til megler datert 2 november 2021.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har ‘noe råteskader’ vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde ‘noe fuktighet’ i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Hyttepakken



Hva inneholder hyttepakken?

Hyttepakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard hytteforsikring avhengig av hyttens eierform. Selve hytteforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved hytten din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner.

Hytteforsikring

Vår standard hytteforsikring sikrer hytten din ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos If.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for hyttepakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved hyttekjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 450 kroner.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Hyttepakken:

Hytte med andelsnummer	6 850 kroner
Hytte med seksjonsnummer	7 650 kroner
Hytte med eget gnr/bnr	9 900 kroner

Merk: For alle fritidsboliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til hyttepakken kan du kontakte oss på boligkjoer@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoerforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms-meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonsevisning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 71210188

Adresse: Austmarkavegen 521, 2220 Åbogen

Betegnelse: GNR 15, BNR 36 i Kongsvinger kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Kjøper plikter å sette seg godt inn i samtlige opplysninger som fremkommer i salgsoppgaven da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Med henvisning til avhendingslovens § 3-10, oppfordres kjøper til å undersøke eiendommen grundig. Eiendommen selges som den var ved besiktigelse.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Schala & Partners avd. Kalbakken Tlf: 951 95 135

Salgsoppgaven er opprettet 07.03.2022 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**SCHALA &
PARTNERS**
EIENDOMSMEGLING



SCHALAPARTNERS.NO