

# TULLREIEN/FINNSKOGEN

USJENERT OG KOSELIG HYTTE - FULLT MØBLERT - GAPAHUK - STORE TERRASSER



**Damholvegen 47**

**Prisantydning:** 825 000,-

**Bra/p-rom:** 66/66

**Oppdragsansvarlig:** Rita Berg  
Hansen, tlf 91 64 66 10

 **BANKEN**  
postbankeneiendom.no



Eiendommen ligger i hjertet av Finnskogen, ca. 2 km. fra Berg og 18 km. fra Roverud som er nærmeste tettsted med dagligvareforretning m.m. Avstand til Kongsvinger er ca. 30 km. og Oslo 130 km.

Rolige og naturskjønne omgivelser med bare fire andre hytter i området.

Hytta ligger 200meter i luftlinje fra sjøen "Tullereien" hvor det er tilgang til badeplass og flotte padleforhold. Det følger kano med hytta slik at man raskt kan nyte en tur på vannet.







Luftig og stor stue med vedfyring.







**Prisantydning**

kr 825 000,-

**Verditakst**

kr 750 000,-

**Lånetakst**

kr 675 000,-

**Boligtype**

Fritidseiendom

**Eierform**

Selveier





## Standard

### Hovedbygg:

Gulv: Trebjelkelag og nytt gulvbelegg i alle rom fra 2004/2005, antatt isolert med mineralull og nyere vinylbelegg i alle rom.

Himling/overflate: Lasert granpanel.

Kjøkken: Plassbygget, panel innredning som er beiset/malt. Nyere benkeplate og ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Kjøkkenet fremstår som et koselig hyttekjøkken.

Fast inventar: Fastmontert dobbeltseng på hovedsoverom, og 3 fastmonterte køyesenger på soverom 2.

Varme: Hytta inneholder el. panelovner og vedovn i stua.

Yttervegger: Hytta er kledd i tømmermannspanel og er malt i 2008.

Yttertak: Saltak med lakkerte stålplater. Isolert med mineralull.

Verandaer, terrasser: Stueveranda/-terrasse på 37 m<sup>2</sup> på to sider av hytta mot sør og vest, begge med impregnerert spaltegulv på støpte pilarer.

Terrengbehandling/ uteareal: Hovedsakelig naturtomt med stedlig vegetasjon, med noen nyere beplantninger. Gruslagt innkjørsel og hellebelagt område på forsiden. Flaggstang på tomten.



**Adkomst** Fra Kongsvinger ta riksvei 20 mot Roverud. Herfra tar man riksvei 205 mot Lundesæter. etter 15 km ta til høyre inn Øyermovegen. Herfra er det ca. 2,5 km til Damholvegen går inn til høyre. Det vil bli skiltet med Postbanken Eiendom til visningene.

Hytta selges nesten fullt møblert. Derav er prisantydningen noe høyere enn varditaksten som kun er verdi på eiendommen.

Løsøre og møbler som følger med er:

- Nærmest alt av møbler inne i hytta.
- Stueservice til 12 personer + kjøkkenservice til 12 på kjøkken. Serveringsfat/skåler, bestikk og glass + kaffeservice følger også med.
- Parabol med dekoder og TV. Kjøleskap, skotørker
- Nytt garderobeskap og inne-toalett på vaskerommet.
- Kommode og spisestue i annekset, 4 nye dyner tilhørende annekset
- Kasseroller, stekepanner, vaffeljern, kakefat etc.
- Skjult stereoanlegg med tilhørende høyttalere montert på vegg
- Hagemøbler, varmelampe og stort langbord i gapahuken
- Kano med årer + tralle for transport av kano ned til vannet.
- Alt av verktøy i boden med skruer, spiker, spader, slegger + div. hageredskaper., gassgrill.

Personlige eiendeler som ikke følger med er:

- Grønne lampetter på soverom + bilde.
- Rødvinn-, cocktail-, og likørglass
- Gammelt vaffeljern og lysholdere over peisen.
- 2 fat og 2 stekepanner på veggen i spisestuen.
- Spisestue, svart prismelampe over spisestue, prismelampetter på vegg i stuen kan selges etter nærmere avtale med kjøper.



**3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fingert for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredning.**





### Oppvarming

Elektriske panelovner og vedovn i stua.

### Bebyggelsen

Spredt hyttebebyggelse. Fine og naturskjønne omgivelser.

Primærrom (P-rom): 66 m<sup>2</sup>

Bruksareal: 66 m<sup>2</sup>

Arealer er beregnet av takstmann (Takstmannens oppmåling er i henhold til NS 3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling).

Byggeår: 1970

### Byggemåte

Vanlig trekonstruksjon i bindingsverk med tømmermannspanel på betongplate på mark. Pulttak med aluminiumsplater.

For nærmere, se takst utført av Tore Lien.

Boligen selges "som den er - as is".

Handelen følger Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova).

Innhold: Hovedbygget fra 1970 er i laftet tømmer ved gammel del og vanlig bindingsverk i soveromstilbygg. 2 soverom med fastmontert dobbeltseng og køyesenger. Stue med koselig peis, vaskerom og kjøkken.

Bygget har innebygget glassveranda.

I tillegg har hytta to terrasser som utgjør til sammen 37 m<sup>2</sup>.

Uthuset er på 30m<sup>2</sup> og rommer gjesterom, redskapsrom med mye utstyr inkludert og utedo. Uthuset er isolert!

Gapahuk/"hagestue" med murt grillplass.



Oppdrag: 11910017

### **Eiendom**

Damholvegen 47, 2218 LUNDERSÆTER

Gårdsnummer 112, bruksnummer 83 i KONGSVINGER kommune.

### **Eier**

Tove og Arne Kjeserud

### **Overtagelse**

Etter nærmere avtale med megler.

### **Ligningsverdi**

kr 169 948,- for 2009.

### **Kommunale avgifter**

kr 750,- pr. år. (Eiendomsskatt)

### **Faste løpende kostnader**

Off.utg/ ev. eiend.skatt: 750.-

Andel vegvedlikehold: 1.000.-

Anatte vedlikeholdskostn. 3.000.-

Forsikring: 2.500.-

Strøm/oppvarming etter forbruk

Den oppgitte kostnad kan variere ut i fra den enkelte husstands forbruk, ovennevnte er opplyst av eier.

Oversikten er ikke uttømmende.

### **Vei, vann, avløp**

Privat skogsbilveg, ca 700m fra riksveg 202.

Det er ikke ilagt vann eller avløp på tomten. Vann som hentes fra ile, på hovedbølets grunn i nærheten, har gode måleresultater.

### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Ferdigattest foreligger ikke.

### **Offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett**

Hytten ligger i LNF-C regulert område, hvor spredt fritidsbebyggelse kan tillates.

### **Grunnarealer**

Tomten fremstår som ryddig og meget pen. Beplantet med nyperoser, tujaer og stauder i blomsterbed.

Gruslagt innkørsel/biloppstillingsplass og hellebelagt område på forsiden av hytta.

Tomteareal: 1016 m<sup>2</sup>

### **Utleieadgang**

Boligen har bare én boenhet, og ingen utleiedel.

### **Delinnbetaling**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper delinnbetaler ved kontraktsinngåelse ca. 10 % av kjøpesummen og resterende ved overtagelse. Det kan ikke

settes vilkår, eller tas pant i kjøpt eiendom, for forskuddsbeløpet. Rentene som opptjenes på meglerens klientkonto på forskuddsbeløpet tilfaller selger.

### **Kjøpers omkostninger**

Dokumentavgift til Staten 2,5% av

kjøpesum kr. 20.620,-

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 1.548,-

Tinglysingsgebyr for pantedokument kr. 1.935,-

Attestgebyr kr. 202,-

Samlede omkostninger kr. 24.305 ,-

Total pris kr. 849.305,-

Omkostningene er beregnet ut i fra prisantydning. Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer

### **Oppdragsgiver betaler megler følgende vederlag:**

Meglers vederlag er fastprisbasert.

Meglerprovisjon fast pris kr. 31.375,-

Markedspakke 10.000,-

Hvis handelen ikke kommer i stand, er det avtalt et vederlag på 18 900,-, utlegg og markedspakke kr. 10.000,-.

### **Eierskifteforsikring**

Selger har tegnet eierskifteforsikring og selgers egenerklæring følger vedlagt. Kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt i ht. Lov om



avhending av fast eiendom § 3.10.  
Selger har tegnet eierskifteforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Forsikringen har ingen egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Borettslagsleilighet: kr 3500,- Aksje- og selveierleilighet: kr 5000,- Enebolig, tomannsbolig, rekkehus og fritidsbolig: kr 7500,-  
Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Salgsoppgavedato: 25.03.2010

Vedlegg: Takst 26.02.2010 - Egenerklæring 24.03.2010

Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

Daglig leder Rita Berg Hansen  
91 64 66 10  
rita.berg.hansen@postbankeneiendom.no

Berg Hansen Eiendom AS  
Rådhusveien 4, 2050 Jessheim  
63 97 57 00  
Org.nr. 990224463  
www.postbankeneiendom.no

**Viktig informasjon om salgs og betalingsvilkår mv., samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.**

### **Finansiering**

Postbanken tilbyr alle typer banktjenester til konkurranse-dyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.



## STEDER AV INTERESSE

### Tilhørighet

Kommune	Kongsvinger
Grunnkrets	Lunderseter
Kirkesogn	Brandval

### Steder i nærheten

Hofoss	10,8 km
Øyermoen	12,2 km
Hokkåsen	12,5 km

### Transport

Flyplass	Oslo Gardermoen	93,1 km
Jernbanestasjon	Kongsvinger	26,4 km
Bussholdeplass	Langåsen	0,8 km *

### Idrett/friluft

Idrettsanlegg	Lunderseter fotballbane	1,9 km *
	Roverud fotballbaner	17,3 km
Treningssenter	SPENST Kongsvinger	26,6 km

### Varer/tjenester

Kjøpesenter	Kongssenteret	27,2 km
Postkontor	Spar Roverud	17,2 km
Apotek	Apotek 1 Kongsvinger	26,5 km
Vinmonopol	Kongsvinger Vinmonopol	26,4 km
Dagligvare	Spar Roverud	17,2 km
Kiosk/video	Tobakkhuset Per Nytrøen	26,5 km
Bensin	Shell Finnskogen	20,3 km

## SKOLER / BARNEHAGER

### Skoler

Roverud barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	17,3 km
Brandval Skole (1-7 kl.)	22,6 km
Vennersberg skole (1-7 kl.)	26,8 km
Austmarka barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	26,9 km
Holt ungdomsskole (8-10 kl.)	26,8 km
Sentrum videregående skole	27,4 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	27,7 km

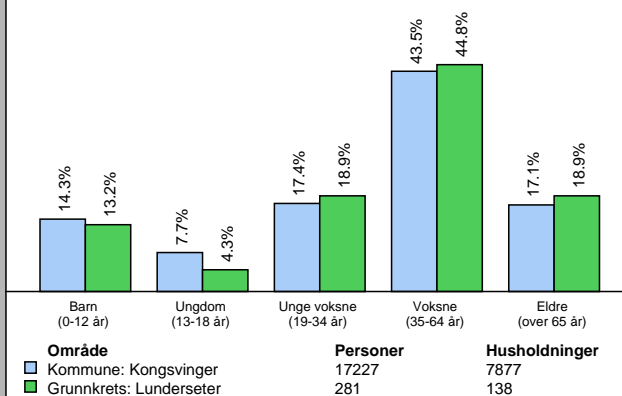
### Barnehager

Myrulla barnehage (0-5 år)	17,5 km
Svullrya barnehage (0-5 år)	20,3 km
Brandval Oppvekstsenter (3-5 år)	23,6 km

## DEMOGRAFI

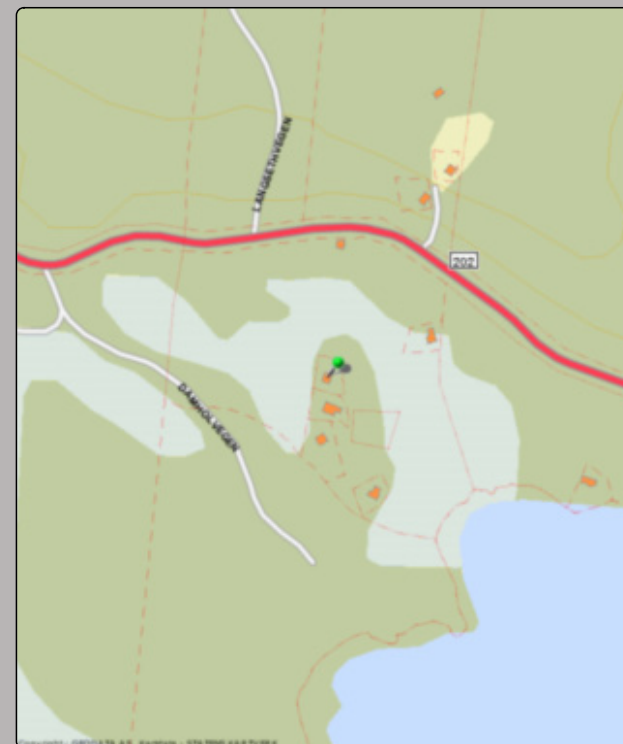
### Nøkkelopplysninger for nabolaget (Lunderseter grunnkrets)

Gj. snitt alder menn	41 år
Gj. snitt alder kvinner	46 år
Husholdninger med barn:	39,1 %
Husholdninger uten barn:	60,9 %
Gj. snitt byggeår:	1953
Gj. snitt tomtestørrelse:	49 009 kvm



Kilde: SSB 2008

## KART





# Verdi- og lånetakst

OVER

## Fritidseiendom - "Tullreien" Damholvegen 47 2218 LUNDERSÆTER

Gårdsnr. 112 Bruksnr. 83

KONGSVINGER KOMMUNE

Utført av:  
**Tore Lien**

# Verdi- og lånetakst over

## Fritidseiendom - "Tullreien" Damholvegen 47 2218 LUNDERSÆTER Gårdsnr. 112 Bruksnr. 83 KONGSVINGER 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 Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet for 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 er beliggende i nærheten av sjøen "Tullreien", ca 3 km vest for Lunderseter ("Berg") og ca 18 km fra Roverud som er nærmeste tettsted med dagligvareforretning m.m. Det er ca 3 mil til Kongsvinger sentrum.

Det er 4 hytter i området og denne hytta ligger ca 200 m i luftlinje fra sjøen der det er badeplass m.m.

#### BEBYGGELSE:

A. Hytte fra ca 1970 i laftet tømmer med innebygget glassveranda og soveromstilbygg i bindingsverk. Brutto grunnflate på 71 m<sup>2</sup> og netto bruksareal på 66 m<sup>2</sup>.

I tillegg er det terrasse på 2 sider av hytta på tilsammen 37 m<sup>2</sup>.

Hytta er meget godt vedlikeholdt og har et koselig interiør med nyere gulvbelegg og malt/lasert panel på vegger og himling. Innlagt strøm men ingen vann-/sanitæranlegg. Noe variabel bygningsteknisk kvalitet med noen skjevheter i konstruksjonene.

B. Uthus på 30 m<sup>2</sup> med isolert gjesterom på 14 m<sup>2</sup>, redskapsrom og utedo.

C. Gapahuk/"hagestue" på 12 m<sup>2</sup> med murt grillplass.

### Markeds- og låneverdi

#### KONKLUSJON:

Det er som nevnt en velholdt og koselig hytte men med noe variabel standard.

Eiendomstomt med usjenert og bra beliggenhet nær sjøen Tullreien.

Takstverdien er uten innbo og løsøre.

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>750 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr</b>	<b>675 000</b>

04.03.2010

Tore Lien  
(sign)

**Eiendom:** Gårdsnr. 112 Bruksnr. 83 KOMMUNE KONGSVINGER  
**Adresse:** Frilidseiendom - "Tullreien" - Damholvegen 47, 2218 LUNDERSÆTER

**Rekvirent**

**Rekvirert av:** Tove R. Kjeserud

**Besiktigelse, tilstede**

**Dato:** 26.02.2010 Tove R. Kjeserud

**Dokumentkontroll**

<b>Dokumenter fremvist:</b>	Tegninger	Dato 26.06.2003 kfr. post 200 på side 4.
<b>Andre dok./kilder:</b>	Tidligere takst	Dagbokført 18.07.2005 Innløsning av festetomt
	Skjote	Dato 22.04.2004 - i flg. kommunens eiendomsregister
	Målebrev	
	Eier	

**Eiendomsdata**

**Hjemmelshaver:** Tove R. Kjeserud og Arne Kjeserud  
**Tomt:** Eiet tomt. Areal 1 016 m<sup>2</sup>  
**Konsesjonsplikt:** Nei  
**Adkomst:** Privat skogsbilveg, ca 700 m fra riksveg 202.  
**Vann:** Ille på hovedbølets grunn i nærheten.  
**Avløp:** Ikke noe avløpsanlegg.  
**Kommuneplan:** Ja. LNF-C område hvor spredt fritidsbebyggelse kan tillates.  
**Offentl. avg. pr. år:** Kr 750 Stipulerte avgifter til hytterenovasjon

**Forsikringsforhold**

**Forsikringselskap:** DnBNOR Skadeforsikring.  
**Premiebeløp:** Kr 2 500  
**Kommentar:** Stipulert årspremie

**Bygninger på eiendommen**
**Hytte**

**Byggeår:** 1970, i flg. tidl. takst (eg. del av et gammelt tommerhus som er flyttet til- og gjenoppført på stedet).

**Uthus/anneks**

**Byggeår:** 1989. Ferdigstilt 12.12.1989  
**Anvendelse:** Uthus/anneks på 30 m<sup>2</sup> med redskapsrom, utedo og 1 oppholdsrom på 14 m<sup>2</sup>.

**Gapahuk**

**Byggeår:** 1995. Uklart, men uten betydning  
**Anvendelse:** Gapahuk/"hagestue" på 12 m<sup>2</sup>.

**Eiendom:** Gårdsnr. 112 Bruksnr. 83 KOMMUNE KONGSVINGER  
**Adresse:** Frilidseiendom - "Tullreien" - Damholvegen 47, 2218 LUNDERSÆTER

**Arealer og anvendelse**

**AREALBEREGNING**  
Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Taksbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motestrid mellom NS 3940:2007 og "Taksbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tollkningsstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i taksbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Taksbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotak.no og www.nf.no.

**De viktigste presiseringene er:**

- Areal oppgis i hele kvadrattrener i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skillevegg til annen brukshuset og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som optas av yttervegger.

**Måleverdige AREALER**

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommens bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

**MARKEDSFØRING**

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

**Primærom- og sekundærom (P-ROM og S-ROM)**

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og taksmandens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleverdige.

**Hytte - arealer**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	71	66	66		Entré/spisestue, kjøkken, vaskerom, stue, soverom 1, soverom 2
<b>Sum bygning</b>	<b>71</b>	<b>66</b>	<b>66</b>		

**Hytte - romfordeling**

Etasje	Primærom	Sekundærom
1. etasje	Entré/spisestue, kjøkken, vaskerom, stue, soverom 1, soverom 2	

**KONSTRUKSJONER OG INNVEDIGE FORHOLD**
**Hytte**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Hytte</b>	<p><b>200 Bygning generelt</b> En del tekniske data om eiendommen er basert på opplysninger fra tidligere eier i forbindelse med takst over eiendommen i 2003. Tomt og takflater, terrasse m.m. var snødekket på takst dagen og er skjønnsmessig vurdert.</p> <p><b>210 Grunn og fundamenter</b> Støpte pillarer på antatt grus-/steinholdig grunn/morene med utfyllende ringmur av gråstein.</p> <p><b>233 Yttervegger - Vinduer, dører m.m.</b> Lafet tømmer i gammel del og vanlig bindingsverk med antatt 10 cm mineralull i gang/sovedromstilbygg og utvendig kledd med tømmermannspanel Dobbeltvinduer, terrassedør med nyere isolerglass og panelt, innadslående ytterdør med smijernsbeslag.</p>



**Eiendom:** Gårdsnr. 112 Bruksnr. 83 KOMMUNE KONGSVINGER  
**Adresse:** Frilidseiendom - "Tullreien" - Damholvegen 47, 2218 LUNDERSÆTER

240	<b>Innervegger</b> Lasert panel.
254	<b>Dekker - Gulv og overflate</b> Trebjelkelag, antatt isolert med mineralull og nyere vinylbelegg i alle rom. <i>Vedlikehold ol:</i> Mulig setningskade og tegn til skjevhet i gulvet på kjøkken ("rygg").
255	<b>Dekker - Himling og overflate</b> Lasert panel. <i>Vedlikehold ol:</i> Noe skjevhet i himling i stue, muligens p.g.a. setninger i tømmerveggskonstruksjonen.
260	<b>Yttertak</b> Saltak med lakkerte stålplater. Lofet er antagelig isolert med min.ull.
270	<b>Fast inventar</b> Fastmontert dobbeltseng på soverom 1 og 3 fastmonterte køyesenger på soverom 2.
271	<b>Kjøkkeninnredning</b> Plassbygget, panelt innredning som er beiset/malt. Nyere benkeplate og ventilator med avtrekk gjennom yttervegg.
285	<b>Verandaer, terrasser</b> Stueveranda/-terrasse på 37 m <sup>2</sup> på 2 sider av hytta mot sør og vest med impregneret spaltegulv på støpte pillarer. Rekkverk med stående, profilerte kledningsbord. <i>Vedlikehold ol:</i> Gangporten på terrassen er skjev.
315	<b>Sanitær - Utstyr</b> 1 servant i vaskerommet og oppvaskkum med avløp til terrenget (ikke innlagt vann).
320	<b>Varme</b> Noen el. panelovner og vedovn i stua.
711	<b>Terrengbehandling</b> Hovedsakelig naturtomt med stedlig vegetasjon pluss noen nyere beplantninger. Gruslagt innkjørsel/biloppstillingsplass og hellebelagt område på forsiden av hytta i flg. eier. Flaggstang. <i>Vedlikehold ol:</i> Tomta var snødekket på takst dagen og er skjønnsmessig vurdert.

**Uthus/anneks**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Uthus/anneks</b>	<b>200 Bygning generelt</b> Vanlig trekonstruksjon i bindingsverk med tømmermannspanel på betongplate på mark. Pultak med aluminiumsplater. Innlagt strøm til lys og stikk. Isolert sov-/oppholdsrom med furupanel på vegger/himling og oppført tregulv med teppebelegg. Innlagt strøm til lys og varmeovn. Provisorisk lysopplegg i redskapsbod.

**Eiendom:** Gårdsnr. 112 Bruksnr. 83 KOMMUNE KONGSVINGER  
**Adresse:** Frilidseiendom - "Tullreien" - Damholvegen 47, 2218 LUNDERSÆTER

<b>Gapahuk</b>	
Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
<b>Gapahuk</b>	<b>200 Bygning generelt</b> Stolpeverk med skjermvegger av sneis ("raier") og pultak med aluminiumsplater. Frilagte betongheller på gulvet, i infravarmeovn og murt utepeis/grillsted.

**VERDIBEREGNING**
**Årlige kostnader**

<b>Årlige kostnader</b>	Off. utg./ev. eiend.skatte:	750
	Forsikring:	2 500
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	3 000
	Andel vegvedlikehold	1 000
	<b>Sum kostnader Kr:</b>	<b>7 250</b>

**Kapitalisert verdi**

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

**Teknisk verdiberegning**

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Hytte	760 000
	Uthus/anneks	150 000
	Gapahuk	20 000
	<b>Sum normale byggekostnader:</b>	<b>930 000</b>
	Fradrags (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	250 000
	<b>Teknisk verdi uten tomt :</b>	<b>680 000</b>
	Tillegg for normal tomteverdi:	200 000
<b>Teknisk verdi:</b>	<b>Teknisk verdi av takstobjektet Kr:</b>	<b>880 000</b>

**Markeds- og låneverdi**

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>750 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>675 000</b>

### Egenerklærings skjema Eierskifteforsikring

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven, og er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet.

#### Eiendomsmegler (MÅ FYLLES UT)

Neglerforetak:	POSTBANKEN EIEND.	Avdeling:	STOVNER
Neglers navn:	MARTIN AVNE		
Neglers oppdragsnummer:	1201004		
Hvilken rapport foreligger?	Verdi- og lånetakst <input checked="" type="checkbox"/>	Boligsalgsrapport/ tilstandsrapport <input type="checkbox"/>	Ingen rapport <input type="checkbox"/>

I følge Avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for kjøpet og forsikringselskapets risiko for ansvar. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn. Ved salg av dødsbo, oppgjør/honoraroppgjør, eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen, skal utvidet takst, - boligsalgsrapport, - tilstandsrapport eller lignende forelegges.  
\* Definisjon blokk: "en eiendom med mer enn 4 leiligheter i mer enn 2 etasjer".

#### Salgsubjekt (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig <input type="checkbox"/>	Hytte/Fritidsbolig <input type="checkbox"/>	Rekkehus <input checked="" type="checkbox"/>	To - fjermandsbolig <input type="checkbox"/>
Tomt <input type="checkbox"/>	Selveierleilighet <input type="checkbox"/>	Andel/Aksjeleilighet <input type="checkbox"/>	Andel/Aksjeleilighet i blokk <input type="checkbox"/> *
Gnr.: 99	Bnr.: 213	Snr./andels/aksjenr.:	Festnr.:
Adresse: VESTASVINGEN 108	Postnummer: 0959		
Sted: OSLO	Kommune:	OSLO	
Byggeår: 1971	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	
I hvilket forsikringselskap er det tegnet hus-/hjemforsikring? STREBE BRAND			
Er tegnet supervillaforsikring eller hussoppforsikring? Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Vet ikke <input type="checkbox"/>			
Polise / avtalenummer:			
Hvis dødsbo, kryss her: <input type="checkbox"/> Avdødes navn:			

#### Selger

<b>Selger (1)</b>			
Etternavn:	ESKREE	Fornavn:	ODDVAR
Tlf. privat:	95 08 96 60	Tlf. arbeid:	
Ny adresse:	KRAVEDEN 558 B	Postnr.:	3853
		Sted:	KRAVEDEN
<b>Selger (2)</b>			
Etternavn:		Fornavn:	
Tlf. privat:		Tlf. arbeid:	
Ny adresse:		Postnr.:	
		Sted:	

Spørsmål 16-17 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap.

SPØRSMÅL FOR ALLE TYER EIENDOMMER	NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
1. Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprøkk i fliser, lekkasje, rille, eller soppkader?	<input checked="" type="checkbox"/>		
2.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?	<input checked="" type="checkbox"/>		
2.2 Hvis ja, redogjør for hva som ble gjort, hvem som har utført arbeidet, og om det ble skiftet stuk.			
3. Kjenner du til om det er utført arbeid på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg av ufagerte personer?	<input checked="" type="checkbox"/>		
4. Kjenner du til om det er utført andre bygningsmessige arbeider, herunder også utvendige arbeider som f.eks. drenering, av ufagerte personer?	<input checked="" type="checkbox"/>		
5. Kjenner du til problemer med råtted/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, eller innkledd pipe?	<input checked="" type="checkbox"/>		
6. Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innslag av vann i eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/>		
7. Kjenner du til tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?	<input checked="" type="checkbox"/>		
8. Kjenner du til setningskader? (sprekker i mur, slårheter i gully eller lign.)	<input checked="" type="checkbox"/>		
9. Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr?	<input checked="" type="checkbox"/>		
10. Kjenner du til mangler ved el-anlegget/andre installasjoner?	<input checked="" type="checkbox"/>		
11. Kjenner du til utbyttheter i terrasse/garasje/ tak/ fasade?	<input checked="" type="checkbox"/>		
12. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	<input checked="" type="checkbox"/>		
13. Kjenner du til manglende ferdigstilles/tillatelse/rettskader/påbud/hoftelser/krav/ett. vedrørende eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/>		
14. Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?			
15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år?	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG / BOLIGAKSJESELSKAP</b>	<b>NEI</b>	<b>JA</b>	<b>EVENTUELLE SPESIFIKASJONER</b>
16. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?	<input checked="" type="checkbox"/>		
17. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdstiltak) som kan medføre økt huslyst/økte fellesutgifter?	<input checked="" type="checkbox"/>		
Tilleggs kommentarer:			

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, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 5.4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (ekskjøpbolger). Jeg er orientert om mit mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (ekskjøpbolger), og om AmTrust International Underwriters Ltd sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for AmTrust International Underwriters Ltd i 6 - seks - måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres.

Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest "Viktig informasjon til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring". Jeg bekrefter videre at eiendommen ikke selges som ledd i næring. Jeg er oppmerksom på at 6% av total forsikringskostnad er honorar til forsikringsmegler.

Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Dato:	18/3-10	Sted:	Oslo
Selger (1) sign.:	<i>O. Skree</i>	Selger (2) sign.:	



# BOLIGKJØPERFORSIKRING

– EN AVTALE SOM SIKRER DEG ET TRYGT BOLIGKJØP!

Selvomselgerengjøringsyttersteforålgiallrelevantinformasjon om sin bolig, og eiendomsmegleren gjennomfører oppdraget korrekt, er det ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer når man kjøper bolig. Skulle noe oppstå, sparer du både tid, penger og krefter på å ha en profesjonell part som hjelper deg fra første dag.

Statistikken viser at 1 av 4 boligkjøpere ender opp med å klage på boligen de har kjøpt. Uten profesjonell hjelp kan en slik prosess bli lang og ressurskrevende. Har du Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring, hjelper våre spesialiserte advokater deg med å løse problemer i forbindelse med boligkjøpet – uten egenandel!

## BOLIGKJØPERFORSIKRING DEKKER:

- Fri tilgang til advokathjelp ved klage i fem år etter overtakelse av boligen
- Nødvendige kostnader til skadetakst og vurdering av feil/skade
- Skulle du bli idømt motpartens saksomkostninger dekker vi også dette

Boligkjøperforsikring betales som en engangssum og gjelder fra bestilling til overtakelse, samt i fem år etter overtakelse.

## ENKELT OG TRYGT

Boligkjøperforsikring tegnes i samarbeid med din eiendomsmegler senest på kontraktsmøtet. HELP Forsikring AS representerer deg som boligkjøper. Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers eierskifteforsikring og sikrer balanse i bolighandelen.

## OM HELP FORSIKRING

Bak HELP Forsikring står det flere meget solide eiere. De tre største eierne er Storebrand, Ferd og det tyske selskapet ARAG. Sistnevnte, som eier den største andelen, er verdensledende på advokatforsikring.



## PRISER

Borettslagsleilighet: 3.500,-  
Aksje- og selveierleilighet: 5.000,-

Enebolig, tomannsbolig, rekkehus og fritidsbolig: 7.500,-

Ingen egenandel ved bruk.



Kundeservice: 07 123  
Fax: 22 42 50 22  
post@help.no  
www.help.no

Postadresse:  
HELP Forsikring AS  
Postboks 1870 VIKA  
0124 OSLO

Besøksadresse:  
Nedre Vollgate 4  
Oslo

in association with



# Budskjema

for eiendommen: Damholvegen 47, oppdrag 11910017  
Gnr 112, bnr 83 i KONGSVINGER kommune

Faks til 63 97 50 77

Jeg/vi legger herved inn et bud på kr

+ omkostninger

beløp i bokstaver

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Eventuelle forbehold

Jeg/vi bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" (se foregående side) samt hele prospektet og godtar betingelsene.

Budgiver 1:	Budgiver 2:
Personnr:	Personnr:
Telefon på dagtid:	Telefon på dagtid:
Adresse:	Adresse:
Postnr/Sted:	Postnr/Sted:
Epost:	Epost:

Underskrift og dato

Underskrift og dato

## Finansiering

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

kontaktperson og tlf nr

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om min/vår finansiering

kontaktperson og tlf nr

Jeg/vi anslår at vår egenkapital er på kr

Jeg/vi ønsker tilbud om lån, og tillater at skjemaet oversendes Postbanken



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, 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.**

### GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:  
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. 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 ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning.  
Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere 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 avvikle 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. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

## Viktig informasjon om salgs- og betalingsvilkår mv.

**Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, jf. Avhendingslovens § 3-10 (Kjøpslovens § 20), gjerne sammen med sakkyndig.**

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. Avhendingslovens § 3-9. Dette betyr bl.a. at det kun foreligger en mangel når:

- Kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
- Videre kan det foreligge en mangel når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, eller når tomtearealet er vesentlig mindre enn oppgitt.

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglerens klientkonto før overtagelse. 10 % av kjøpesummen forutsettes innbetalt som forskudd ved underskrift av kjøpekontrakt. At kjøper skal yte kreditt til selger er et avvik fra normalordningen om ytelse mot ytelse, og kjøper kan med dette utsettes for en større risiko enn normalt i en eiendomshandel. Forskuddsbeløpet må være fri kapital (kan ikke ha pant i den kjøpte boligen).

Med mindre annet er avtalt, forutsettes det at kjøper delinnbetaler ca. 10 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse og resterende ved overtagelse. Det kan ikke settes vilkår, eller tas pant i kjøpt eiendom, for delinnbetalingen. Rentene som opptjenes på meglerens klientkonto på forskuddsbeløpet tilfaller selger. Megler gis fullmakt til å trekke sine utlegg og tilgodehavende av første innbetaling fra kjøper. Utbetalinger til selger skjer etter overtagelsen, og opptjente renter på klientkonto tilfaller selger.

De fleste selgere tegner i dag eierskifteforsikring for sitt ansvar etter avhendingsloven av 3. juli 1992 nr. 93 og/eller kjøpsrettslige ansvar etter gjeldende lovgivning for salg av andels-/aksjeleiligheter. Forsikringene gjelder i 5 år fra overtakelsestidspunktet. Forsikringssum er begrenset oppad til kr 5.000.000,-. Selgers egenerklæring er vedlagt denne salgsoppgaven. Dersom De ikke har mottatt disse vedleggene, vennligst ta kontakt med vårt kontor.

### Formidling

Postbanken Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra Postbanken for formidling av lånekunder. Kun personer som har samtykket vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

### Budgivning

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. For øvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

## 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 én 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.



# På boligjakt?

Få mange fordeler uten å betale én krone

Det koster deg ingenting, men er veldig kjekt å ha og sparer deg for noen kroner. Alt du må gjøre er å registrere deg så får du Postbanken Eiendoms gratiskuponger tilsendt på epost!



## VERDIRAPPORT

Denne rapporten kan benyttes ifm. lånefinansiering. Veiledende pris er 1500 kroner.



## FINANSHJELP

Få hjelp til å finansiere boligen! Norsk Familie-økonomi kåret Postbanken til Norges beste totalbank i 2009. Ring 03800 for å få en rådgivningssamtale.



## KJØPSHJELP

Hva bør du se etter? Hva bør du passe ekstra nøye på? Unngå fallgruver!



## VARSLING

Når din drømmebolig kommer for salg, er du den første som bør få beskjed!



## RABATTKUPONG

Få 2000 kroner i avslag på markeds pakken når du selger gjennom oss.

Gå til [postbankeneiendom.no/fokus](http://postbankeneiendom.no/fokus) før 30. juni 2010 eller kontakt din megler i Postbanken Eiendom – se baksiden av denne salgsoppgaven!



postbankeneiendom.no





**Rita Berg Hansen**

Daglig leder  
Mobil 91 64 66 10  
Telefon 63 97 57 00  
rita.berg.hansen@postbankeneiendom.no

Postbanken Eiendom  
Berg Hansen Eiendom AS avd. Jessheim  
Rådhusveien 4  
2050 Jessheim

Berg Hansen Eiendom AS  
i samarbeid med Postbanken Eiendom AS



# Ikke vær redd for å spørre meg!

Det er mange spørsmål som kan melde seg når du vurderer å kjøpe en bolig. Som megler har jeg fagkunnskap om mange temaer knyttet til bolighandel.

I tillegg kjenner jeg godt til nettopp ditt lokalmiljø, noe som gjør meg i stand til å vurdere boliger på en kvalifisert og betryggende måte. Husk at jeg er her for å svare på dine spørsmål.

Spør meg, så lover jeg å gi deg et ordentlig svar!