

An aerial photograph of a rural farmstead. In the foreground, a large white house with a red-tiled roof and two chimneys is visible. To its right, there are several smaller red buildings, including a barn and a smaller structure. The farm is surrounded by lush green grass and numerous trees. In the background, a dense forest of tall evergreen trees stretches across the landscape, with rolling hills and mountains visible under a cloudy sky.

aktiv.

Åsvangvegen 607, 2332 ÅSVANG

Landlig og idyllisk småbruk med produktiv skog og fulldyrka jord. Sjarmerende eldre enebolig, låve, garasje og stabbur.



Eiendomsmegler

Sindre Ilseth Heia

Mobil 915 95 510

E-post sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hamar

Strandgata 61, 2317 HAMAR. TLF. 62 55 58 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omkostn.: Kr 134 140,-
Total ink omk.: Kr 4 734 140,-
Selger: Thor Birger Lunden

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1912
BRA-i/BRA Total: 194/625 m²
Tomtstr.: 141 299.3 m²
Gnr./bnr. Gnr. 370, bnr. 1

Oppdragsnr.: 1213240101

Ditt nye hjem?

Velkommen til småbruket "Lunden"!

Et idyllisk småbruk på ca. 141,4 daa som består av ca. 104,1 daa produktiv skog og ca. 29,9 daa fulldyrka jord. Eiendommen er bebygd med en sjarmerende enebolig fra 1912, en stor låve, et stabbur og garasje med vedskåler. Bygningene danner et hyggelig gårdstun med skjermet og solrik beliggenhet. Tunet er pent opparbeidet med plen, busker, trær, hekk, blomster, frukttrær og bærbusker. Her kan man virkelig skape og oppfylle sin småbruksdrøm med mange muligheter.

Småbruket ligger i landlige, naturskjønne og barnevennlige omgivelser på Åsvang i Stange kommune. Fra eiendommen er det ca. 10 min kjøretur til barnehage, barneskole og dagligvarebutikk, samt ca. 14 km til Stange sentrum med et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter, samt tog- og busstasjon.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Plantegning	42
Tilstandsrapport	45
Egenerklæringsskjema	68
Nabolagsprofil	73
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 194 m²

BRA - e: 431 m²

BRA totalt: 625 m²

TBA: 45 m²

Bolig

1. etasje

BRA-i: 104 m²

Beskrivelse: Gang, trapperom, kjøkken, bad, tv-stue, stue.

TBA: 45 m²

2. etasje

BRA-i: 90 m²

Beskrivelse: Gang, trapperom, toalettrom, bad, 3 soverom og 4 kott/boder.

Garasje m/vedskåle

BRA-e: 53 m²

Beskrivelse: Garasje med 2 stk vedskåler.

Stabbur

BRA-e: 48 m²

Beskrivelse: Stabbur med 2 etasjer.

Låve

BRA-e: 330 m²

Beskrivelse: Låve i 2 etasjer.

Ikke målbare arealer

Kjeller er ikke målbare, da takhøyden er fra 1,56 til 1,83. GUA = 32 m².

2-etasje: BRA-i 90 m² + Kott/boder ALH 4 m² = GUA 94 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal målt med laser.

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 141 299,3m². Pen stor opparbeidet tomt med plen, naturtomt, busker, trær, hekk, blomster, frukttrær og bærbusker.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Eiertomt på ca. 141,4 daa som består av:

- * Fulldyrka jord: ca. 29,9 daa.
- * Produktiv skog: ca. 104,1 daa.
- * Annet markslag: ca. 3,8 daa.
- * Bebygd, samf., vann, bre: ca. 3,6 daa.

Arealer er hentet fra vedlagte gårdskart. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Småbruket ligger i landlige, naturskjønne og barnevennlige omgivelser på Åsvang i Stange kommune. Det er ca. 9 min kjøring til Åsbygda barneskole, hvor også Åsbygda barnehage ligger, som har uteplass med lekeapparater. Det finnes også lekeapparater ved Åsen grendehus. Samt ca. 11 min kjøring til Romedal ungdomsskole. Like bortenfor skolen ligger Solvin barneskole, med både er ballbinge og to fotballbaner. Det finnes også ballbinger og fotballbaner i Hekne, samt ishockeybane på vinterstid. Det er også lysløype fra Åsen handel til Hekne på vinterstid samt flotte skiområder fra Pruterud.

I Åsvang har du flotte tur- og friluftsområder i nærmiljøet, og jakt og fiske står også på menyen. Samtidig er det forholdsvis kort vei til det du måtte trenge i hverdagen. Nærmeste dagligvare er Joker Åsbygda og Kiwi i Romedal.

Fra eiendommen er det ca. 14 km til Stange sentrum. I Stange sentrum er det et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter, samt tog- og busstasjon med hyppige avganger både til Hamar og Oslo. Det tar ca. 25 min med bil fra Stange til Hamar og CC Stadion, innlandets største senter for handel og næring. Her er det et moderne kjøpesenter med butikker og serveringssteder, flotte uteområder og en offentlig park på taket av bygningen.

Bygningssakkyndig

Hoberg Takst

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Gråsteinsmur fuget og pusset over terreng, med kjeller under deler av huset. Tømmerbygning, som er etterisolert og kledd med stående impregnert panel, saltak av trekonstruksjon, tekket med Plannja takplater. Vindskier og isbord med beslag. Takrenner og nedløp i metall.

Garasje, stabbur og låve fra 1800 tallet iflg. eier.

Garasje og 2 vedskjul i tømmer og panel, med saltak tekket stålplater. Garasje med betonggulv, vedskåle med jordgulv, fundamentert på naturstein.

Stabbur i tømmer med saltak, tekket med gammel betongtakstein. Fundamentert på naturstein. Stabbur i to etasjer.

Låve i trekonstruksjoner med saltak, tekket med gammel betongtakstein. fundamentert på naturstein.

Dette iflg. eier.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Arild Hoberg.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Byggegrunn, fundamenter og grunnmur: TG2 p.g.a. alder, og at det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
- * Drenering: TG2 p.g.a. merknader over.
- * Yttervegger og veggkonstruksjon: TG2 manglende beslag i overgang panel/grunnmur.
- * Vinduer og ytterdører: TG2 p.g.a. alder og ikke åpningsbare vinduer.
- * Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Takkonstruksjonen TG2 på grunn av alder.
- * Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen): TG2 Mangler snøfangere.
- * Innvendig Loft: TG2 p.g.a. alder.
- * Terrasser, balkonger, trapper o.l.: TG2 p.g.a. for lavt rekkverk.
- * Piper og ildsteder: TG2 gjelder avstand oven til pipe og alder pipe.
- * Etasjeskillere: TG2 p.g.a. lokal høydeforskjell inntil 3cm, for lavt rekkverk i trapp og alder bjelkelag.
- * Kjeller Veggenes og himlingens overflater: TG2 p.g.a. alder.
- * Kjeller Gulvets overflate: TG2 p.g.a. nivåforskjeller og alder.

- * Kjeller Fuktmåling og ventilasjon: TG2 p.g.a. alder.
- * WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 p.g.a. alder.
- * Varmtvannsbereder: TG2 p.g.a. alder. Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
- * Varmesentraler: TG2 p.g.a. alder.
- * Ventilasjon: TG2 p.g.a. merknader over.
- * Elektrisk anlegg og samsvarserklæring: TG2 p.g.a. manglende dokumentasjon av det som er utført etter 1999.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Bad 1-etasje Overflate vegger og himling: TG3 p.g.a. merknader over. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
- * Bad 1-etasje Overflate gulv: TG3 p.g.a. merknader over. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
- * Bad 1-etasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 p.g.a. merknader over. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
- * Bad 2-etasje Overflate vegger og himling: TG3 p.g.a. merknader over. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
- * Bad 2-etasje Overflate gulv: Mangelfullt fall på gulv. Det skal være min. 2,5cm fall fra gulv ved terskel til topp slukrist. Belegg går ca. 5mm opp på avløpsrør fra dusjkabinett, som går igjennom gulv. Ikke iht. krav. Alder belegg. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
- * Bad 2-etasje Membran, tettesjiktet og sluk: Våtromsbelegg p.g.a. alder Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Og meg.

Arbeid utført av: Dyreng rør.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Gammelt hus. Skjevheter.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: El-anlegg. 2018.

Innhold

Småbruket "Lunden" er bebygd med en enebolig fra 1912, en låve på 330m² over to etasjer, et stabbur på 48m² over to etasjer, samt en garasje på 53 m² med 2 stk vedskåler.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, stue med utgang til terrasse, spisestue, stue, kjøkken og badrom.

2. etasje: Gang/trapperom, 3 soverom, bad, toalettrom og 4 kott/boder.

Kjeller: Kjellerrom uten målbart areal.

Standard

Boligen og eiendommen framstår generelt normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning og hva som er utført av oppgraderinger og vedlikehold. Det er allikevel behov for generelt vedlikehold og oppgraderinger.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Opprinnelig tømmerbygning fra 1912.

1970 ble huset isolert med sydde matter, asfaltplater og kledd med stående impregnert panel, som er malt og nytt kjøkken.

Boret etter vann, inngangsparti med tak over, nytt yttertak med Planja plater og ny veranda med dør i fra stue.

Nytt bad og toalettrom 2. etasje ca. 1970. Bad 1. etasje 1998.

Parkering

I garasje eller biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 24.10.2018, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2038.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe fra 2007 montert i stuen. Vedfyring med 2 vedovner i 1. etasje, samt vedovn på det ene soverommet i 2. etasje. Elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 600 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr. 9 011,48,- i 2023.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023 (inkl. mva):

* Eiendomsskatt: Kr. 2 593,08,-

* Renovasjon: Kr. 2 783,76,-

* Slam: Kr. 2 718,76,-

* Feiing: Kr. 915,88,-

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten er opplyst til kr. 4 063,- for 2024.

Formuesverdi

Kr 144 870,- per 31.12.2022.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 370, bruksnummer 1 i Stange kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Jordskifte, tinglyst den 30.01.1962, dagboknummer 990065.

* Jordskifte, tinglyst den 26.05.2023, dagboknummer 541215. Jordskiftesak; 22-034110RFA-JOIN/JHAM Romedal Almenning Skjelset-Åsvangvegen.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler

eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Privat vann fra brønn på egen eiendom. Privat avløp med slamkum på 3 m³ og slangeutlegg på 10 meter.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredgrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Stange kommune 2023-2035, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNFR-formålet, og kan ikke skje uten etter dispensasjon eller reguleringsplan.

Det gjøres oppmerksom på at 252m² av eiendommen ligger i hensynsone for båndlegging etter lov om kulturminner (H730). Dette er at automatisk fredet kullfremstillingsanlegg med lokalitetsnr: 69505.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kommentar konsesjon

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyret. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum,

kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2-5 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden.

Når det søkes om konsesjon på en eiendom, tar kommunen stilling til om det skal settes vilkår for konsesjonen eller ikke, herunder krav om boplikt. I forhold til boplikt vurderer kommunen om det skal stilles vilkår om boplikt, om boplikten skal være en personlig plikt for eier og eventuelt hvor lenge boplikten skal vare.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at det er driveplikt på jordbruksareal med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Hvis en eiendom har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten kan oppfylles ved at eier selv driver jorda eller leier bort jorda til andre som driver denne. Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

For ytterligere informasjon om konsesjonsforhold, herunder også om bo- og driveplikt, kontakt Landbrukskontoret eller se på Landbruksdirektoratets hjemmesider.

Kommentar odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

115 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 600 000))

134 140,- (Omkostninger totalt)

4 734 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt.

direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,1% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), markedspakke (kr 22.500,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15.000,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Sindre Ilseth Heia
Eiendomsmegler
sindre.ilseth.heia@aktiv.no
Tlf: 915 95 510

Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, Strandgata 61
2317 Hamar
Tlf: 625 55 820

Salgsoppgavedato

25.06.2024



Velkommen til Åsvangvegen 607 og småbruket "Lunden"!



Et idyllisk småbruk på ca. 141,4 daa som består av ca. 104,1 daa produktiv skog og ca. 29,9 daa fulldyrka jord.



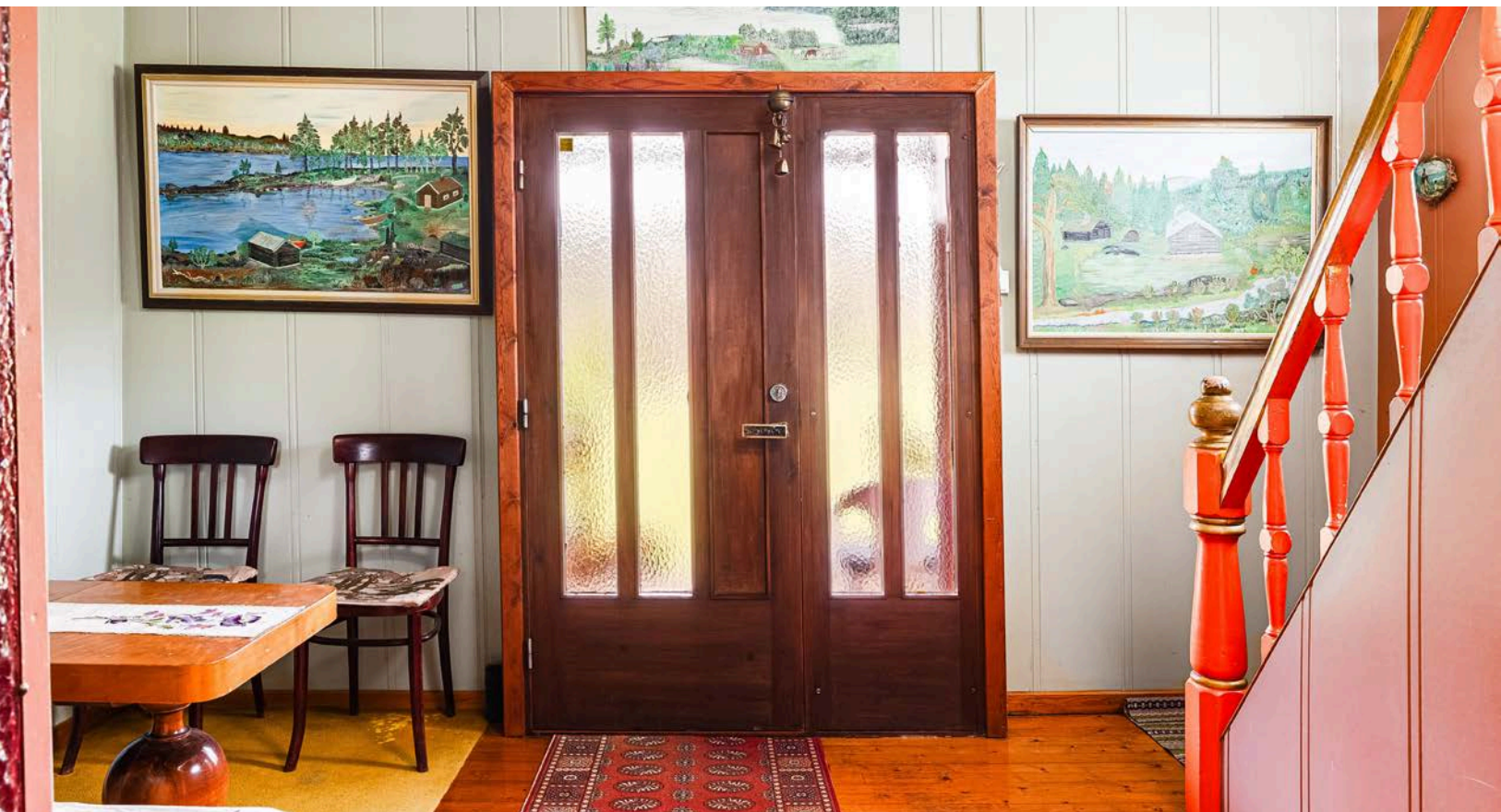
Eiendommen er bebygd med en sjarmerende enebolig fra 1912, en stor låve, et stabbur og garasje med vedskåler.



Tunet er pent opparbeidet med plen, busker, trær, hekk, blomster, frukttrær og bærbusker. Her kan man virkelig skape og oppfylle sin småbruksdrøm med mange muligheter.



Sjarmerende eldre enebolig fra 1912 med innhold over to plan. Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med en koselig terrasse.



Når du entrer boligen kommer du inn i en romslig gang med originale tregulv og malte panelplater på veggene.



I entréen er det god plass til garderobeløsninger etter eget ønske og behov.



Fra entréen har du adkomst til den romslige stuen og til kjøkkenet som ligger i andre enden av boligen.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en koselig vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere vinterdager.



Stuen har store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



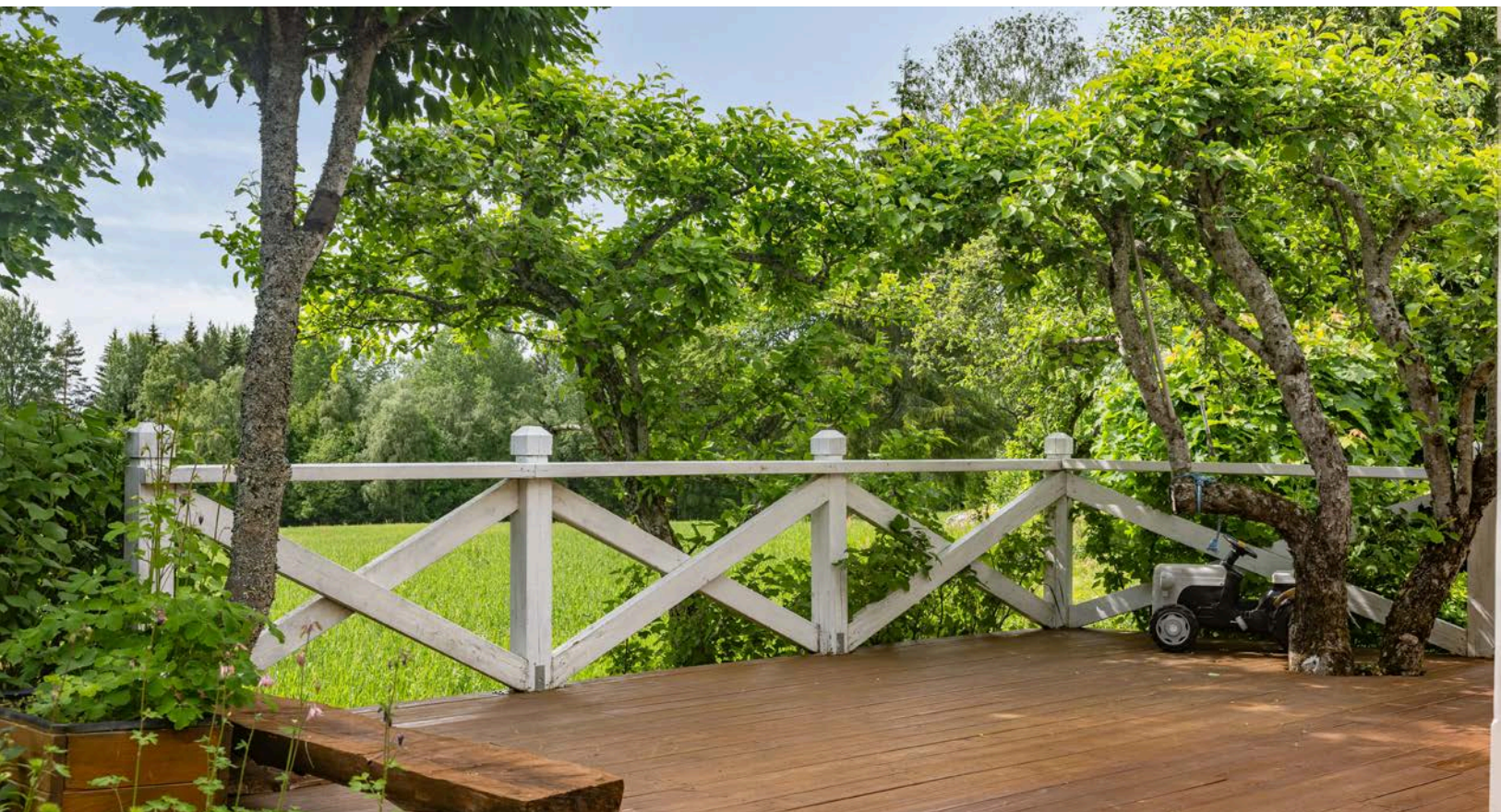
Det er også monteret luft-til-luft varmepumpe fra 2007 som sørger for en god og jevn varme på vinterstid.



Fra stuen har du adgang til superkoselig sydvendt terrasse på ca. 37m² som var ny i 2011.



Svært sjarmerende eiendom med frodig beplantning som busker, trær, hekk, blomster, frukttrær og bærbusker.



Terrassen har impregnerte terrassebord på gulv og god plass til ulike sittegrupper etter eget ønske og behov.



Terrassen er delvis overbygget og det er montert utvendig stikkontakt. Beliggenheten mot syd sørger for gode solforhold.



Dette er uten tvil en skikkelig fin plass for lange og late sommerdager!



Stuen er romslig med god plass til ulike sittegrupper.



Boligen har flere oppholdsrom på rekke og rad i 1. etasje.



Stuen i tilknytning til kjøkkenet er i dag benyttet som en tv-stue, men passer også perfekt som en spisestue.



I hjørnet av stuen er det en koselig vedovn som bidrar til ekstra knitrende hygge.



Boligen har et lyst og praktisk separat kjøkken med adkomst både fra gangen og fra tv-stuen/spisestuen.



På kjøkkenet er det plass til et koselig frokostbord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom.



Eldre kjøkkeninnredning fra 1970 med glatte malte fronter, laminert benkeplater og benkebeslag med nedfelt oppvaskkum. Praktisk med flisimitasjonsplater i benkeryggen.



Eldre badrom i 1. etasje med malt tregulv og trepanel på veggene. Badrommet har fått TG3 og har behov for oppussing.



Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og gulvstående toalett.



Boligen inneholder totalt 3 soverom i 2. etasje. To av soverommene har direkte adkomst til romslige kott med gode lagringsmuligheter.



Soverom 1 er et lyst og romslig rom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en kontorpult og kommoder.



Soverom 2 er et lyst rom med lysmalte overflater og plass til dobbeltseng.



På soverommet er det oppbevaringsplass i romslig plassbygget garderobeskap.



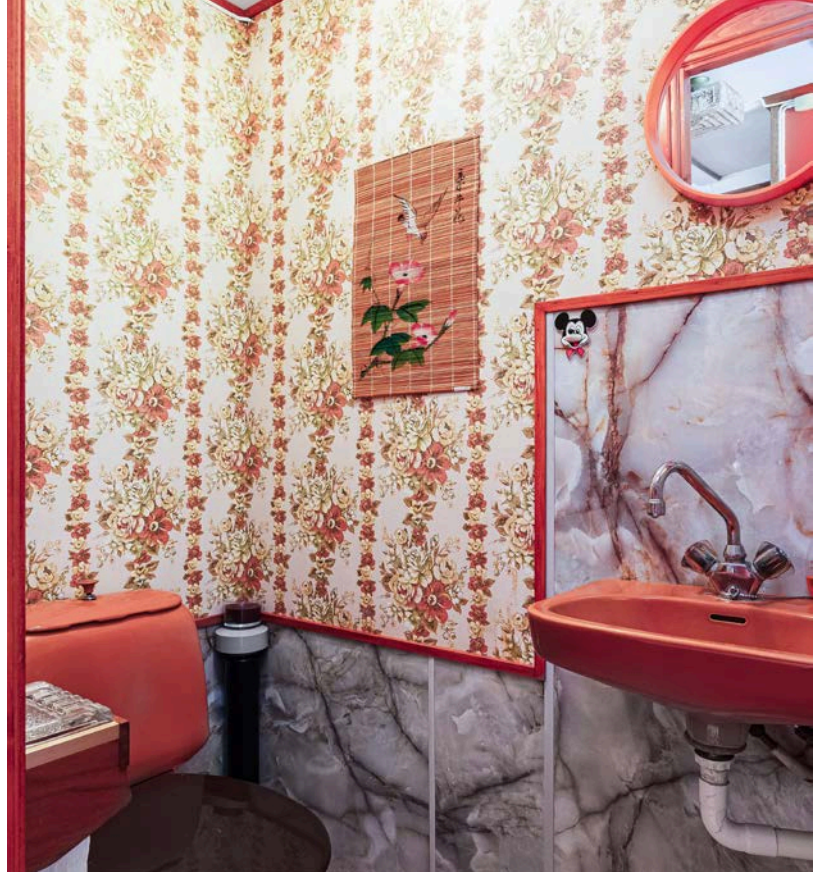
Soverom 3 er i dag innredet med to enkeltseng og kontorpult.



På soverommet er det en sjarmerende eldre vedovn.



Baderommet er utstyrt med servantskap, utslagsvask, dusjkabinett og et skap.



Vegg-i-vegg med baderommet i 2. etasje er det et separat eldre toalettrom.



I boligens 2. etasje er det et eldre baderom med belegg på gulv og våtromsplater på veggene. Baderommet har fått TG3 i tilstandsrapporten og har behov for oppussing.



Pen stor opparbeidet tomt med plen, naturtomt, busker, trær, hekk, blomster, frukttrær og bærbusker.



Bygningene danner et hyggelig gårdstun med skjermet og solrik beliggenhet.



Her kan man virkelig skape og oppfylle sin småbruksdrøm med mange muligheter.





Sjarmerende garasje fra 1800-tallet på 53 m² med 2 stk vedskåler.



Eldre låve fra 1800-tallet på 330m² over to etasjer.



Eiendommen er også bebygget med et stabbur fra 1800-tallet på 48m² over to etasjer.



Småbruket ligger i landlige, naturskjønne og barnevennlige omgivelser på Åsvang i Stange kommune.



Det er ca. 9 min kjøring til Åsbygda barneskole, hvor også Åsbygda barnehage ligger, som har uteplass med lekeapparater. Det finnes også lekeapparater ved Åsen grendehus.



Like bortenfor skolen ligger Solvin barneskole, med både er ballbinge og to fotballbaner. Det finnes også ballbinger og fotballbaner i Hekne, samt ishockeybane på vinterstid.



I Åsvang har du flotte tur- og friluftsområder i nærmiljøet, og jakt og fiske står også på menyen. Samtidig er det forholdsvis kort vei til det du måtte trenge i hverdagen. Nærmeste dagligvare er Joker Åsbygda og Kiwi i Romedal.



Fra eiendommen er det ca. 14 km til Stange sentrum. I Stange sentrum er det et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter, samt tog- og busstasjon med hyppige avganger både til Hamar og Oslo.



1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

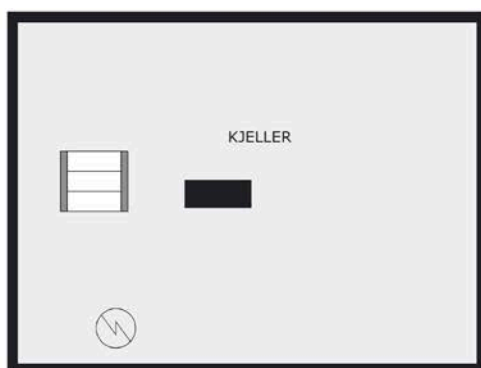
2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Salg
Åsvangvegen 607
2332 Åsvang



Energimerke

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
18	TG 2	Vesentlige avvik
6	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Arild Hoberg
Dato: 18/06/2024

Bukkholtvegen 60
Stange 2335
91829037
arild@hobergtakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:370, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Thor Birger Lunden
Tomt:	141299 m2 m ²
Konsesjonsplikt:	Ja
Adkomst:	Privat
Vann:	Privat
Avløp:	Privat
Regulering:	Se dokumentkontroll.
Offentl. avg. pr. år:	9011,- i 2023
Forsikringsforhold:	Gjensidige.
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1912

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.06.2024
Forutsetninger (hindringer):	19 grader, sol og pent vær. Ingen hindringer.
Oppdragsgiver:	Thor Birger Lunden
Tilstede under befaringen:	Thor Birger Lunden
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Pen stor opparbeidet tomt med plen, naturtomt, busker, trær, hekk, blomster, frukttrær og bærbusker.

OM BYGGEMETODEN:

Gråsteinsmur fuget og pusset over terreng, med kjeller under deler av huset. Tømmerbygning, som er etterisolert og kledd med stående impregnerert panel, saltak av trekonstruksjon, tekket med Plannja takplater. Vindskier og isbord med beslag. Takrenner og nedløp i metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen og eiendommen framstår generelt normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning og hva som er utført av oppgraderinger og vedlikehold.

Det er allikevel behov for generelt vedlikehold og oppgraderinger. Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming: Strøm, varmepumpe og vedfyring.
Installasjon av luft luft varmepumpe juli 2007.

DOKUMENTKONTROLL:

- Det ble ikke fremlagt tegninger av boligen.
- Følgende ble fremlagt:
 - Kommuneplan med planbestemmelser 2023 - 2035
 - Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.
 - Gårdskart
 - Kommuneplankart
 - Matrikkelrapport
 - Nabolagsprofil
 - Oversiktskart for eiendommen
 - Planopplysninger om eiendommen
 - Jordskifte
 - Reguleringsplankart
 - Utskrift grunnbok
 - Vegstatuskart for eiendommen- Ortofotorapport.
 - Info om vann/avløp registrert på eiendommen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1-etasje: Vegger glatt malt, tapet, malte trepanel og panel plater, kjøkkenplater over kjøkkenbenk, glattpusset og malt pipe og brannmur. Himling glatt malt overflate og malte plater. Gulv med laminat, lakkert tregulv og malt tregulv.
2-etasje: Vegger malt glatt, malte panelplater, tapet, våtromsplater, glattpusset og malt pipe og brannmur. Himling med malte plater og malt glatt overflate. Gulv med beleg. Tretrapp er malt med beleg i inntrinn.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig med eiendom.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opprinnelig tømmerbygning fra 1912.
1970 ble huset isolert med sydde matter, asfaltplater og kledd med stående impregnerert panel, som er malt og nytt kjøkken.
Boret etter vann, inngangsparti med tak over, nytt yttertak med Plannja plater og ny veranda med dør i fra stue. Nytt bad og toalettrom 2etasje ca.1970. Bad 1-etasje 1998.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i = Internt bruksareal
 BRA-e = Eksternt bruksareal
 BRA-b = Innglasset balkong
 TBA = Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1-etasje	104				104	
2-etasje	90				72	18
Veranda				45		
SUM BYGNING	194			45	176	18
SUM BRA	194					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje m/vedskåle		53				53
Stabbur 1 og 2-etasje		48				48
Låve 1 og 2-etasje		330				330
SUM BYGNING		431				431
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						
SUM BRA						

BRA-i:

1-etasje: Gang, trapperom, kjøkken, bad, tv-stue, stue.
 2-etasje: Gang, trapperom, toalettrom, bad, 3 soverom og 4 kott/boder.

BRA-e:

Garasje med 2 stk vedskåler, Stabbur med 2 etasjer og låve i 2 etasjer.

MERKNADER OM AREAL:

Areal målt med laser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer.

ANDRE MERKNADER:

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjeller er ikke målbar, da takhøyden er fra 1,56 til 1,83. GUA = 32m² 2-etasje
BRA-i 90m² + Kott/boder ALH 4m² = GUA 94m²

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Arild Hoberg

Takstmann og Murmester med 40 års erfaring fra nybygg, rehabilitering, tilstandsvurdering og kalkulasjon

18/06/2024

Arild Hoberg

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur av gråsteinsmur/store natursteiner, og kjeller under deler av boligen. Natursteinene er fuget innvendig og over terreng. Det ble registrert to ventiler i kjeller pluss noen ventiler der det ikke er kjeller.

Merknader: Fundament og grunnmur er ifra byggeår (1912), med noen riss og sprekker i grunnmur.

I kjeller er det et oppkomme med vann i nordvestre hjørne, som ligger under gulvnivå. Dette kommer fra brønnen som ligger rett utenfor huset mot nord.

Ingen tegn til fuktighet, sopp eller råte i etasjeskillet.

Forventet levetid er allerede nådd.

Det er lite tegn på bevegelse i grunnen, stabilt bjelkelag og lite knirk i gulvet 1-etasje.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Merknader: Det er ingen drenering eller grunnmursplast.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger har stående impregnert panel fra 1972.

Merknader: Normal brukstid før utskifting av trekledning er 40 - 60år.

Småsprekker nederst på kledning enkelte steder. Lufting av kledning er ikke iht. dagens krav, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Manglende beslag i overgang panel og grunnmur.

Vanlig vedlikehold må påregnes.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Trevinduer med varevinduer av eldre årgang, vindu med 2-lags energiglass på kjøkken og tv-stue alder ikke kjent. Verandadør 2-lags isolerglass fra 2010, ytterdør med glass fra ca.1970. Beslag vannbord over og under vindu.

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen, de sitter fast i maling iflg. eier. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Normal brukstid på trevinduer 20 - 60år, og tredører 20 - 40år.

Nyere isolerglass TG1.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fukt skjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Det er saltak av trekonstruksjoner fra byggeår.

Trebord/justert forskalingsbord som undertak, sutak, sløyfer, lekter og tekket med Plannja stålplater, forkantbeslag, vindskier i trematerialer og isbord med beslag, utført 2006 iflg. eier.

Kaldloft over 2-etasje med adkomst fra luke i himling for visuell inspeksjon.

Tegl pipene nye over tak ca.1970 og helbeslått over tak 2006 iflg. eier..

Merknader: Det var ikke mulig å sjekke gjennomføringer og lufting, da det ikke er mulig å gå/krabbe på loftet. Men ut i fra det en ser i fra loftsluken, er det ikke noe som indikerer fukt, sopp eller råte. Takkonstruksjonen fra byggeår TG2

Forventet brukstid på undertak 20 - 40år

Forventet brukstid på pipe over tak 20 - 40år

Undertak og yttertekking med beslag TG1

Pipe over tak TG1



4.2 Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2006 iflg. eier

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, leker og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det er påvist overløp.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med Plannja tak plater.

Merknader: Taket fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved takplatene, som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Taket mangler snøfangere, som kan føre til skade.



TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål.

Merknader: Det registreres at overflatevann fra nedløpsrør ledes ned i rør under terreng. Det er ikke avdekket mekaniske skader.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke i taket 2 etasje.

Merknader: Loftet ble visuelt undersøkt fra luke i taket, da det ikke var gangbart gulv på loftet. Loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint på befaringdagen.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Utgang fra stue i 1 etasje til veranda fra 2011 på 37 m² i impregnerte trematerialer, og veranda inngangsparti fra 2006 på 7m² med samme konstruksjon.
Bjelkelag med terrassebord, trapp og rekkverk.

Merknader: Rekkverk er noe lavt i forhold til krav på 90cm på terrasse fra stue.
Generelt vedlikehold.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har to teglpiper med røyk og luft fra byggeår, som ble fornyet over tak 1972 og helbeslått 2006. Pipene er pusset og malt i 1 og 2-etasje.
Det ble registrert en dovre peisovn i tv stue og Jøtul peisovn i stue 1-etasje og to Jøtul vedovner på hvert sitt soverom 2etasje.

Merknader: Piper og ildsteder er kun visuelt vurdert og ikke kamerakontrollert ved besiktigelsen. Spesielt den ene Jøtul ovnen har for kort avstand til pipe, min. avstand skal være 10cm. Generelt vedlikehold av puss på piper.



8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Bjelkelag i trekonstruksjoner i etasjeskille.

Merknader: Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller knirk ved konstruksjonen.

Planhet er målt på tilgjengelige overflater med laser: 1-etasje: Stue lokalt avvik ca.1,5cm, kjøkken lokalt avvik ca.2cm. 2etasje: Gang lokalt avvik ca.1cm, sov 1, 2 og 3 lokalt avvik ca.2 - 3cm Åpen bratt trapp av trekonstruksjoner med for lav høyde på rekkverk.

Ikke avdekket skader, vesentlig knirk eller øvrige svekkelser ved konstruksjonen.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvcondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Kjeller av gråsteinsmur og himling av trematerialer, antas fra byggeår.

Merknader: Det er ikke påvist svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gammelt betong/stein gulv fra byggeår.
Varmtvannsbereider og trykktank for vann er plassert her.

Merknader: Betonggulv er ujevnt med store nivåforskjeller, men fungerer til sitt bruk.



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kjeller rom med trykktank for vann og varmtvannsbereider.

Merknader: Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig på befaringdagen.

10. Våtrom

10.1 Bad 1-etasje

TG 3

10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt trepanel på vegger og i himling. Pusset og malt pipe.

Dusjkabinett, wc, baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant, 1 greps blandebatteri, overskap og speil

Merknader: Dersom rommet skal benyttes til våtrom, må rommet bygges om til våtrom.



TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet består av malt tregulv, med kjellerlem.

Merknader: Dersom rommet skal benyttes til våtrom, må rommet bygges om til våtrom.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. Ikke membran

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke membran verken på vegg eller gulv.

Merknader: Dersom rommet skal benyttes som våtrom, må rommet bygges om til våtrom.

10.2 Bad 2-etasje**TG 3** 10.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg, tak-ess i himling, dusjkabinett, servant med underskap, 1 greps blandebatteri, med speil og overskap, utslagsvask med avløp for vaskemaskin og mekanisk avtrekksvifte. Ventil i vinduskarm og panel ovn. Badet er i fra ca.1970.

Merknader: Montering våtromsplater til overgang belegg er mangelfullt, og tilfredsstillende ikke monteringskravene i et våtrom.

Baderomspanel: Utskifting av plater 10 - 20

**TG 3** 10.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv med belegg, som går opp på vegg til våtromsplater, og ned i sluk med klemring, fra 1970.

Merknader: Gulvet er tilnærmet flatt, sluk av plast er plassert under vaskekum.

Det er ikke sluk under dusjkabinett, men avløpsrør fra dusjkabinett som går i rør ned i gulvet og føres videre til avløp vann.

Normal levetid på avløpsrør av PVC. Utskifting 25 - 75år.

Normal levetid for sluk av plast. Utskifting 30 - 50år



TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1970

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Belegg er membran og tettesjikt fra 1970. (54år)

Merknader: Belegg er ikke montert langt nok opp på avløpsrør fra dusjkabinett.

Alder belegg/membran.

Vinylbelegg: Utskifting av belegg og underlag 10 - 30år

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1970

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 1970 med glatte fronter, underskap og skuffer og skyvedører i overskap. Stål benkeplate med stål oppvaskkum og utslagsvask m/kjøkken panel over benkeplate, 1 greps blandebatteri. Komfyr med platetopp m/kjøkken panel, mekanisk avtrekk over komfyr, frittstående kjølfrys og mikro. Frittstående servant med kjøkkenpanel og speil. Plassbygde høyskap.

Merknader: Tilstanden anses som bra. Fremstår som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. Vanlig vedlikehold må påregnes.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket feil eller

Merknader: Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1970

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det er synlig kobber vannrør for vanntilførsler i boligen. Vannrør er skjult i vegg på bad 2-etasje. Plastsluk i gulv på baderom 2-etasje.

Plast avløp og kobber vannrør i kjøkkeninnredning.

Det er synlig pvc avløpsrør i kjeller ut fra boligen.

Merknader: Det er ikke observert eller opplyst om noen lekkasjer/svekkelser i forbindelse med vannrør og avløpsrør.

Det ble ikke fremlagt verken dokumentasjon eller samsvarserklæring.

Tilstanden ansees som normal i forhold til alder. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder/tilstand på befaring.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1984

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder 200L fra 1984 (40år), er plassert i kjeller med avrenningsmuligheter.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder før utskifting er 20år.



Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2007

Det ble installert varmepumpe luft til luft på stue i 2007.

Merknader: Det er ingen dokumentasjon på installeringen.
Forventet levetid på varmepumpe luft til luft, ligger på 12 til 15år.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Periodevis avtrekk fra ventilator over komfyr og bad 1-etasje og 2-etasje.
Justerbare ventiler i yttervegger i 1-etasje og 2-etasje.

Merknader: Naturlig ventilering i fra byggeår, normalt fra den tiden boligen ble oppført, men ikke etter dagens standard.

TG 1 13.6 Toalettrom

Eget toalett rom i 2-etasje: gulvmontert wc og enkel servant i 2-etasje
Våtromsplater og tapet på vegg, malte takplater og belegg på gulv.

Merknader: Tilstanden ansees som normal i forhold til alder. Ingen opplysninger om svekkelser i forbindelse med utstyr etc. på befaringsdagen.

14. Garasje – uthus**TG iu** 14.1 Garasje – uthus

Garasje, stabbur og låve fra 1800 tallet iflg. eier.

Garasje og vedskjul i tømmer og panel, med saltak tekket stålplater.. Garasje med betonggulv, vedskåle med jordgulv, fundamentert på naturstein.

Stabbur i tømmer med saltak, tekket med gammel betongtakstein. Fundamentert på naturstein. Stabbur i to etasjer.

Låve i trekonstruksjoner med saltak, tekket med gammel betongtakstein. fundamentert på naturstein. Dette iflg. eier.

Merknader: Låve er i dårlig forfatning. Svai på mønet, skjev i bygningskroppen. Ikke i bruk.

Garasje og vedskåle er i bruk, fremstår noe bedre enn låve.

Alle tre bygningene er utsatt for telehiv.

Stabbur fremstår mer som et rehabiliteringsobjekt.

Takstmann har ikke undersøkt disse tre bygningene.

**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****TG 2** 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2018 Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

EIERSKIFTERAPPORT™

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1950

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 1970

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen, eller andre visuelle feil eller mangler.

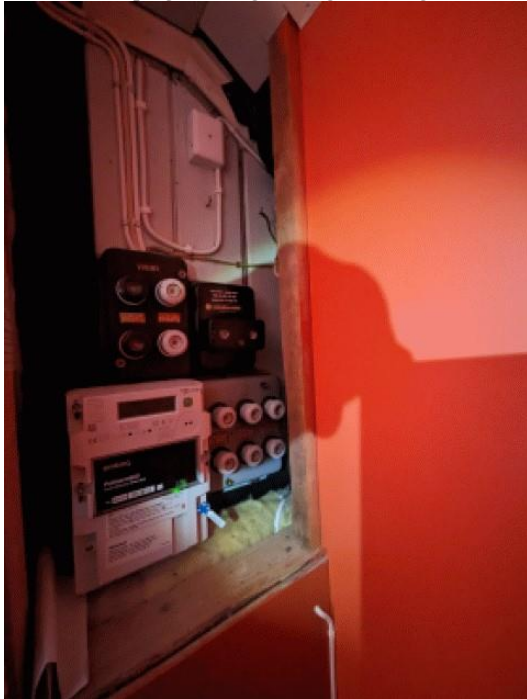
Sikringsskap med skrusikringer uten kursfortegnelse er plassert i gang 2 - etasje, det samme er hovedsikringene.

Merknader: Elvia hadde sjekk av el.anlegget 2018, uten pålegg om feil på det elektriske anlegget.

Montering av ny måler i 2015 med samsvarserklæring.

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring på el. anlegget eller det som har blitt utført etter 1999, utenom montering av el. måler i 2015.

Vi anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Bratt trapp opp til 2-etasje med håndrekk, som er for lave etter dagens forskrifter.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 p.g.a. alder, og at det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
1.3	Drenering
	TG2 p.g.a. merknader over.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 manglende beslag i overgang panel/grunnmur.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 p.g.a. alder og ikke åpningsbare vinduer.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Takkonstruksjonen TG2 på grunn av alder.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 Mangler snøfangere.
5.1	Innvendig Loft
	TG2 p.g.a. alder.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 p.g.a. for lavt rekkverk.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 gjelder avstand ovn til pipe og alder pipe.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 p.g.a. lokal høydeforskjell inntil 3cm, for lavt rekkverk i trapp og alder bjelkelag.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	TG2 p.g.a. alder.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 p.g.a. nivåforskjeller og alder.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 p.g.a. alder.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 p.g.a. alder
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 p.g.a. alder. Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
13.4	Varmesentraler
	TG2 p.g.a. alder.
13.5	Ventilasjon

	TG2 p.g.a. merknader over.
15.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG2 p.g.a. manglende dokumentasjon av det som er utført etter 1999.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

10.1.1	Bad 1-etasje Overflate vegger og himling
	TG3 p.g.a. merknader over.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1.2	Bad 1-etasje Overflate gulv
	TG3 p.g.a. merknader over.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.1.3	Bad 1-etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 p.g.a. merknader over.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2.1	Bad 2-etasje Overflate vegger og himling
	TG3 p.g.a. merknader over.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.2	Bad 2-etasje Overflate gulv
	Mangelfullt fall på gulv. Det skal være min. 2,5cm fall fra gulv ved terskel til topp slukrist. Belegg går ca. 5mm opp på avløpsrør fra dusjkabinett, som går igjennom gulv. Ikke iht. krav. Alder belegg.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2.3	Bad 2-etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Våtromsbelegg p.g.a. alder
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hamar	
Oppdragsnr.	
1213240101	
Selger 1 navn	
Thor Birger Lunden	
Gateadresse	
Åsvangvegen 607	
Poststed	Postnr
ÅSVANG	2332
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1213240101

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

Initialer selger: TBL

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Og meg.
Arbeid utført av	Dyregeng rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Gammelt hus . Skjevheter.
-------------	---------------------------

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

Beskrivelse	El-anlegg. 2018.
-------------	------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei
------	-----

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Birger Lunden	2bf1fe10d742148db7a6ad23 5818788960e13be3	18.06.2024 10:59:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1213240101

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Åsvangvegen 607

Offentlig transport

🚶 Åsen handel	18 min 🚶
Linje 675, 676	1.4 km
🚶 Stange stasjon	18 min 🚶
Linje RE10, RE11	14.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 🚶

Skoler

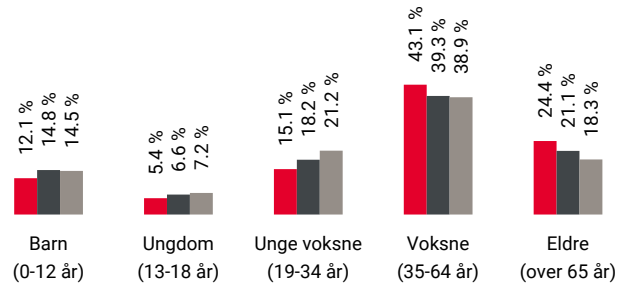
Åsbygda skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
66 elever, 4 klasser	5.8 km
Vallset skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
120 elever, 8 klasser	8.8 km
Solvin skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
139 elever, 10 klasser	9.2 km
Romedal ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚶
197 elever, 8 klasser	7.6 km
Jønsberg landbruksskole	19 min 🚶
219 elever, 6 klasser	13.8 km
Stange videregående skole	19 min 🚶
550 elever, 23 klasser	14.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Åsen	332	166
■ Kommune: Stange	21 156	10 180
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

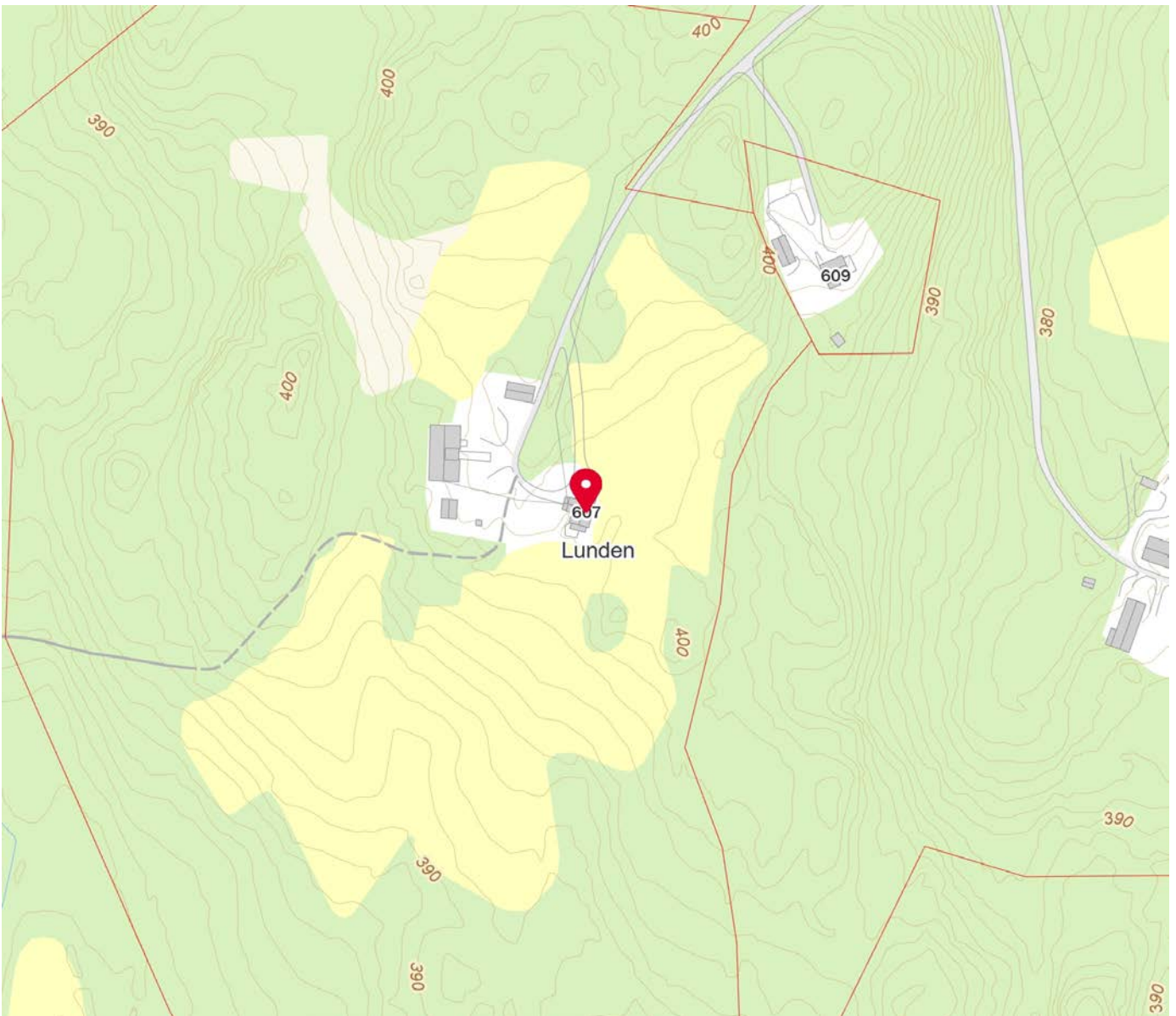
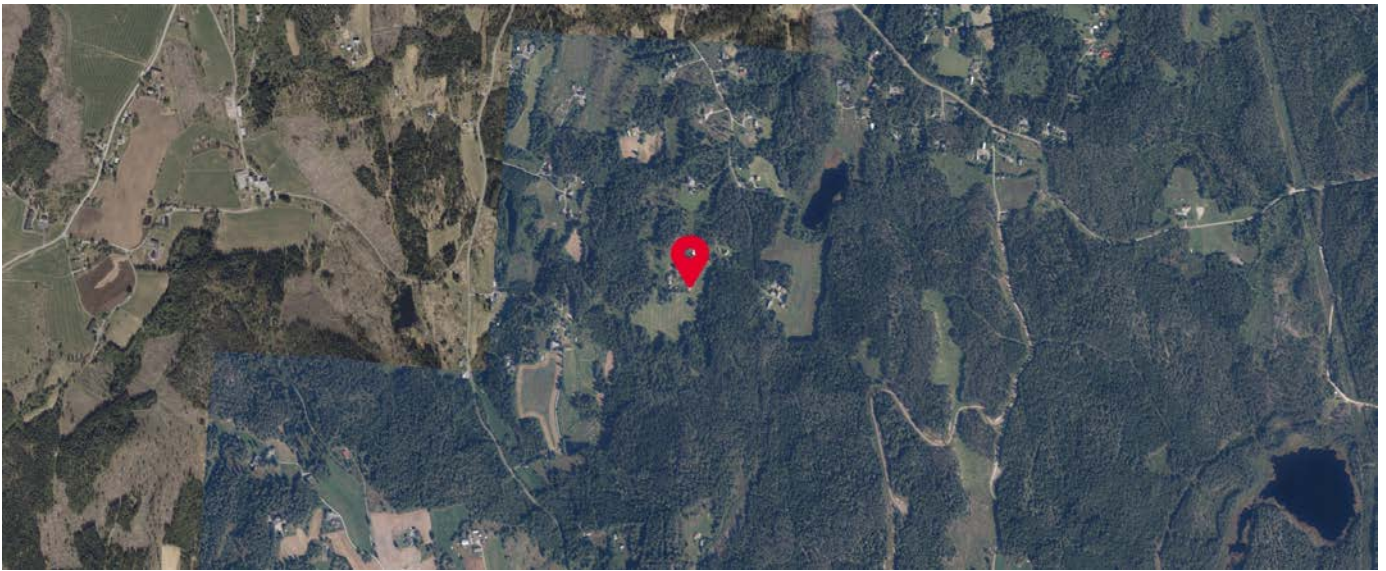
Åsbygda barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
30 barn	5.7 km
Romedal barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
42 barn	7.3 km
Vallset barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
58 barn	8.7 km

Dagligvare

Joker Åsbygda	8 min 🚶
Kiwi Romedal	11 min 🚶

Sport

⚽ Åsen skole	18 min 🚶
Ballspill	1.4 km
⚽ Åsvang ball-løkke	6 min 🚶
Ballspill	3.5 km
🏊 Stangehallen treningssenter	18 min 🚶
🏊 FRES Fitness Stange	19 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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hamar kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 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.

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 gis.
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 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. Megleren vil uoppfordret 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 bekrefte 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.

For eiendommen:

Adresse: Åsvangvegen 607
2332 ÅSVANGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Ilseth Heia

Oppdragsnummer: 1213240101

Telefon: 915 95 510
E-post: sindre.ilseth.heia@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

25.06.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre