



aktiv.

Hansrudvegen 6, 2863 VESTSIDA

**Eldre bolig med
oppgraderingsbehov - stor tomt
med stabbur og uthus - fin utsikt
mot Randsfjorden.**



Eiendomsmegler
Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564
E-post lene.b.pettersson@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 100 000,-
Omkostn.: Kr 46 640,-
Total ink omk.: Kr 1 146 640,-
Selger: Barbara Szajrych
Eugeniusz Piotr Szajrych

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 132/221 kvm
Tomtstr.: 28103 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1209240040

Ditt nye hjem?

Eldre bolig med landlig og rolig beliggenhet i et område med spredt boligbebyggelse og landbruk.
Boligen har god utsikt mot Randsfjorden, og fin nærhet til gode turmuligheter.

Eiendommen har stor tomt med både stabbur og uthus.
Tomten er på ca. 28 daa totalt, hvorav ca. 21 daa med dyrket mark og ca. 3 daa med skog.

Selve boligen er innholdsrik og har godt med plass, men det er behov for en del oppgraderinger.
I 1. etasje har man kjøkken, samt spisestue og stue. Det er soverom og bad i 2. etasje. I loftsetasjen finner man hobbyrom og kontor.

Tomten er skrånende, og opparbeidet med plen og beplantning.

Hov ligger ca. 16 km fra eiendommen. Til Landsbyen Dokka er det ca. 12 km.
Her finner man nødvendige fasiliteter, diverse forretninger og shoppingmuligheter, samt bensinstasjon.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen12
Egenerklæring32
Energiattest37
Nabolagsprofil.....38
Forbrukerinformasjon51
Budskjema52



Velkommen til Hanserudvegen 6!





Bolig i landlige omgivelser på stor tomt.



Flott utsikt mot Randsfjorden.
Til eiendommen er det felles
gruset adkomsveg.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 132 m²
BRA - e: 89 m²
BRA totalt: 221 m²

Bolig:

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 56 m²
Kjøkken, spisestue, stue, hobbyrom, gang og overbygget inngangsparti.
BRA-e: 35 m²

2. etasje
BRA-i: 56 m²
2 soverom, bad og gang.

3. etasje
BRA-i: 20 m²
Loft med hobbyrom og kontor.

Stabbur:

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 22 m² Stabbur, skjul.

Uthus:

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 32 m²
Hønsehus.

Ikke målbare arealer

Arealer i kjeller er ikke medregnet grunnet lav takhøyde.
Deler av arealet på loft er ikke medregnet grunnet lav

takhøyde og skråhimling.

Det er ikke montert stige på vegg utenfor vinduer i 2. etasje. høyden er over 5 meter til gjennomsnittlig bakkenivå.
Stige må monteres for at rommene skal tilfredsstillende krav til varig opphold med rømningsveg fra soverom. Dette vil bli kjøpers ansvar.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
28103 m²

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på ca. 28 103,5 m² som er skrånende, relativt bratt terreng.

Eiendommen inneholder et jorde (fulldyrka jord) nedenfor bygningen på ca. 21 Daa.
Dyrka mark har ikke blitt holdt i hevd siste årene, tiltak må påregnes.
Nedenfor jordet er det en liten skogteig på 3,3 Daa.
Opplysningene er hentet ifra NIBIO gårdskart.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart. Usikre grenser.

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.

Eiendommen ble etablert: 10.08.1926.
Bruksnavn: SVEEN.

Beliggenhet
Beliggende på vestsiden av Randsfjorden, nord for Fluberg bru.
Området er landlig og rolig med spredt bebyggelse.

Fra eiendommen er det cirka 12 km til Landsbyen Dokka med alle nødvendige fasiliteter.
Dokka kan by på dagligvare, diverse forretninger, shoppingmuligheter, spisesteder, kaféer, konserter og forskjellige arrangementer.

Eiendommen ligger i Søndre Land kommune, kommunesenteret Hov ligger ca. 16 km sørover østsiden av Randsfjorden.
Barne og Ungdomskole ligger 2 km sør for Hov sentrum.

Fra eiendommen er det kort vei ut i naturen, eiendommen ligger i landlig strøk, og med utsikt over Randsfjorden.
Nærhet til bademuligheter langs Randsfjorden.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst
Se kart.
Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er spredt boligbebyggelse og landbruk i området rundt.

Bygningssakkyndig
Ole Anders Sørum Brænden

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Boligen er fra ca. 1900 og tilbygd mot sør med takoverbygg og vegger, ukjent årstall.
Bygget har gjennomgående lav standard.

Grunnmur i murt gråstein, spekket med mørtel.
Yttervegg i tømmer. Liggende utvendig trekledning.
Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater.
Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på vinduer er i hovedsak fra 1973.
Innvendig dør brukt som ytterdør til overbygget inngangsparti.
Terrasse mot sør med adkomst fra stue på ca. 18 m², hvorav ca. 8 m² er takoverbygget.
Fundamentert med tresøyler på betongfundament.

Rom under terreng (i kjeller): Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur.
Hulltaking er derfor ikke aktuelt.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i halve 1. etasje. Ingen adkomst.

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Ved byggeår vil det normalt ikke være

etablert drensrør.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring.

Grunnmur i stablestein.

Skrånende tomt.

Stabbur med ukjent byggeår.
Yttervegger i tømmer, mønet skråtak i trekonstruksjoner, undertak av plater. Taktekking og beslag i metall. Vindskier i treverk.
Bygget har gjennomgående lav standard.

Uthus med ukjent byggeår.
Fundamentert med grunnmur i stablestein med møkkjeller. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med stående panel. Pulttak i trekonstruksjoner, taktekking av metallplater.
Bygget har gjennomgående lav standard.

Iht. tilstandsrapport datert 09.05.2024 av Ole Anders Brænden.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrappport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Påpekte punkter i selgers egenerklæring:
Pkt. Pipe brann og man kan ikke bruke pipe.
Pkt. 9: Mus har vært inne.
Pkt. 16: Panelering og etterisolering av yttervegg.
Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Innhold
Boligen inneholder:
Loft:
Loft med hobbyrom og kontor.

2. etasje:
2 soverom, bad og gang.

1. etasje:
Kjøkken, spisestue, stue, hobbyrom, gang og overbygget inngangsparti.
Terrasse mot sør med adkomst fra stue på ca. 18 m².

Uthus benyttet som hønehus.

Gammelt stabbur benyttet som lager.

Standard
Velkommen til en eiendom med landlig sjel og rolig beliggenhet, perfekt for deg som ønsker å bo i naturskjønne omgivelser!
Denne innholdsrike boligen ligger i et område med spredt boligbebyggelse og landbruk, med en hyggelig utsikt mot vakre Randsfjorden.
Med nærhet til gode turmuligheter og naturopplevelser, ligger alt til rette for et aktivt og harmonisk liv på landet.

Eiendommen strekker seg over ca. 28 dekar, som inkluderer ca. 21 dekar med dyrket mark og ca. 3 dekar med skog.
Dette gir mange muligheter for den som ønsker å drive småskala landbruk eller utnytte naturressursene på eiendommen.
På tomten finner du et sjarmerende stabbur og et eldre uthus, som kan brukes til oppbevaring eller andre formål.
Tomten er skrånende, med opparbeidet plen og beplantning som gir en vakker ramme rundt boligen.

Selve huset er innholdsrikt og romslig, men bærer

preg av å trenge oppgraderinger for å møte dagens standard.
I første etasje finner du et kjøkken, samt en spisestue og stue med god plass for sosiale samlinger.
I andre etasje er det to soverom og bad, mens loftsetasjen byr på ekstra rom som kan brukes som hobbyrom og kontor.
Her er det rom for å skape en bolig som passer dine behov, samtidig som du kan bevare den koselige og landlige atmosfæren.

Eiendommen ligger ca. 16 km fra Hov og kun 12 km fra Landsbyen Dokka, hvor du finner et utvalg av fasiliteter, forretninger og shoppingmuligheter.
Med denne plasseringen får du en god kombinasjon av rolige omgivelser og praktisk nærhet til nødvendigheter.

Dette er en unik mulighet for deg som ønsker stor tomt, sjarmerende beliggenhet og et hjem med mange utviklingsmuligheter.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.
Laminatplater og belysning over benkeplate.
Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

BAD/ VASKEROM:
Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom.
Våtrommet gis TG 3 på bakgrunn av alder og tilstand.
Belegg på gulvet. Malt strie på vegger. Panel i himling.

Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjkabinett. Badekar. Gulvmontert wc.
Opplegg for vaskemaskin. Ingen ventilasjon.
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsonen ligger mot yttervegger.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Innvendige overflater er i hovedsak preget av:
Himlinger: Panel.
Vegger: Malt strie.
Gulv: Laminat. Heltregulv. Gulvbelegg.

Trapper av treverk mellom etasjene.
Profilerte tredører

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje kjøkken og stue.
Det er målt ca. 50 mm høydeforskjell på gulv i gang 2. etasje

DIVERSE UTSTYR:
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i gang 2. etasje.
Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Varmtvannsbereder på ca. 150 liter med ukjent alder er plassert på soverom 2. etasje.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat
Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

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

Observerte avvik og utførelse på enkelte bygningsdeler tilsier at det ved en ombygging/ oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Kostnader til fornyelser og store vedlikeholdskostnader må påregnes.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Tilbygg: Tilbygg oppsatt mot sør. Ukjent årstall.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappen. For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette. Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:
Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger.
Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune.
Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.
Pipe er ikke ført med tilstrekkelig høyde over tak.
Pipe er tildekket over tak med pressenning.
Pipe kan ikke brukes. Spjeld i åpen gruve er ikke montert, tettet igjen med isoporplate som midlertidig løsning. Det er opplyst om tidligere pipebrann i pipe og at det derfor foreligger fyringsforbud på denne.
Utbedringer må påregnes.
Sprekker i puss på pipe registrert på loft. Pipe/ pipevange er tildekket på loft.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipe rehabiliteres og forlenges over tak.
Estimert pris er kun stipulert for ytterligere undersøkelser.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik:
• Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
Typiske kjelleredderkopper er registrert, noe som ofte kan indikere fuktige forhold. Fuktighet på jordgulv er registrert.

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak siden rommene fungerer med dagens bruk. Det anbefales å utrede omfanget av fuktpåkjenning. Se tiltak under drenering.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ingen form for ventilasjon.
Registrert motfall mot sluk.

Konsekvens/tiltak:

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Brukstiden til våtrommet vil kunne forlenges ved å

gjøre tiltak som hindrer vann direkte på overflater. Dette vil likevel bare sikre mot skader i forhold til bruksvann, ved lekkasje fra rør/ installasjoner vil det være fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Takstmann er ikke el. fagmann og har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold. Utbedringer på påregnes.

Tomteforhold > Drenering:

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/ tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er ingen synlige tegn til at det er etablert fuktsikring. På grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren. Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering er oppnådd. Det er registrert fuktig grunn på gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men anmoder å etablere ny fuktsikring da fuktighet i kjeller/ krypkjeller kan over lengre tid gjøre skade på tilliggende konstruksjoner som etasjeskille. Viktig å

lede vann bort fra fundamentene.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking og undertak har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Taktekkingen har utlevd normal levetid, og er moden for utskiftning.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindskier bærer preg av elde og slitasje. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på takrenner, nedløp og beslag. Takrenne er montert lavt i forhold til taktekking. Takrenne har lekkasje enkelte steder. Takrenne mangler delvis på ene siden. Manglende håndverksmessig utførelse på alle arbeid. Beslag i overgnager tak på tilbygg og vegg er ikke eksisterende, risiko for vanninntrenging i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Lokal utbedring må utføres, nye takrenner bør monteres.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laftede vegger som er innkledd kan ha eldre råteskader i større eller mindre grad, vegg er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette er en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Ved enkelte fuktmålinger med fuktindikator ble det registrert forhøyede verdier i nederste stakk.

Feilmonterte beslag på vinduer registrert, gir risiko for skjulte skader i ytterveggen.

Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Manglende panel i toppen av gavl mot takutstikk.

Feil spikring av kledning, spiker er dykket for langt inn i panel.

Utvendig kledning er ikke luftet.

Arbeid fremstår med manglende håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i veggkonstruksjonen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i veggkonstruksjonen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilering av veggkonstruksjon ivaretas. Liten lufting, men ikke dårligere enn krav ved byggeår.

Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning- bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen inspeksjonsmulighet av møneloft. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m. Ingen diffusjonssperre montert i himling. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Det er observert ufagmessig utførelse på deler av arbeid.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader. Ingen diffusjonssperre montert i himling, bør etableres sammen med rehabilitering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke

observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga.temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Værslitte karmen utvendig.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene bærer preg av slitasje, døren er ikke isolert og ikke ment til slikt formål.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vurdering av avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Skjevheter er registrert. Slitasje er registrert. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Åpninger i rekkverk er større enn dagens anbefaling. Isolasjon ligger løst under terrassen. isolasjon anbefales fjernet/leveres på godkjent avfallstasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres med åpning i rekkverk. Se bilde. Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Bruksmerker og knirk observert på gulv. Arbeid på innvendige overflater bærer preg av ufagmessig utførelse. Enkelte arbeider har manglende ferdigstillelse.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert åpninger i bjelkelag hvor mus kan komme inn.
- Endel skjevheter i etasjeskiller er registrert. Knirk er registrert.

Bjelkelag over krypkjeller/blindkjeller er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens fordi det ofte er fuktige forhold i krypkjeller/blindkjeller.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller

rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bør gjennomføres kontroll av åpninger i bjelkelag for å hindre mus i å komme inn.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Krypkjeller:

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Krypekjeller/blindrom har ingen inspeksjonluke, dette anbefales etablert. Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fuktproblematikk i kryperommet.

Typiske kjelleredderkopper er registrert i kjeller, noe som ofte kan indikere fuktighet i rommet.

Konsekvens/tiltak:

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Halvparten av forventet brukstid på innerdører er oppnådd. Slitasje på vrider og låsekasser.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående.

Innvendig > Andre innvendige forhold:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Begrenset oppvarmingsmulighet ved strømbrudd.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 så må det etableres annen oppvarmingsmulighet. Tiltak må utføres på pipe.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte fronter har løse hengsler, og er skjevt montert. I overgang mellom benkeplate/vegg er det ikke tettesjikt. Anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad.
- Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad.
- For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd.
- Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt.
- Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at vannledninger fungerer i dag, men utifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå.

Klamring av rør anbefales.

Isolere vannrør i kjeller anbefales.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, skal føres over tak. Halvparten av forventet brukstid er oppnådd.
Manglende klamring av avløpsrør observert i kjeller.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak siden avløp fungerer i dag, men ut ifra alder kan utskiftninger påregnes. Lufting over tak anbefales etablert.
Klamring av avløpsrør anbefales.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort. Veggventil er anbefalt på soverom.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det anbefales å montere mekanisk avtrekk på våtrom.
Veggventiler i alle rom må etableres for å lukke avviket. Ventiler anbefales å montere for og bedre innneklima.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Lekkasjevann fra benkebereder synliggjøres ikke.
Varmtvannsbereder er kledd inn av kasse, ikke besiktiget på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Bereder anbefales flyttet til rom med sluk eller lekkasjevarsler anbefales montert.

Varmtvannsbereder må tilgjengeliggjøres slik at kontroll kan foretas, ytterligere undersøkelser anbefales.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling. Det er registrert åpninger i grunnmur hvor mus kan komme inn.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Tomteforhold > Terrengforhold:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.
Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen . Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utbedringer og utskiftinger må påregnes.

Tomteforhold > Septiktank:
Vurdering av avvik:
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på septiktank.

Konsekvens/tiltak:
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsanlegg.
Ytterligere undersøkelser anbefales på generelt grunnlag ved eiendomsoverdragelser. Kostnader til fornyelser/rehabilitering kan ikke utelukkes.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak:
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Parkering
På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap
Tryg

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av vedfyring og strøm.
Luft til luft varmepumpe. Ildsted.
Luft/luft varmepumpe er opplyst å være defekt.

Iflg selger har det vært pipebrann på eiendommen.
Dette vil nedføre fyringsforbud til utbedringer er foretatt.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstur er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Piper og ildsteder:
Siste dato for tilsyn: 11.03.2019. Utført.
Siste dato for feiing: 20.04.2020. Utført.

Avvik/ anmerkninger:
Forsøkt gjennomført feiing i 2022, men ingen hjemme. Huseier skulle ta kontakt for ny avtale.
Gjennomført tilsyn i 2019 avdekket 2 avvik eier er pålagt å rette.
Glassdør i ildsted må byttes, og luke på kjøkken for uttak av sot må skiftes/bygges om.

Avvik ildsted:
Ildsted defekt Glass i dør må skiftes.

Avvik røykløp:
Utvendig skade Gammelt ovnshull i 2 etg. må tettes med godkjent masse.

Innvendig skade Luke på kjøkken for uttak av sot må skiftes/bygges om.

Anmerkning enhet:
Det anbefales trådløse seriekoblede varslere som dekker alle etasjer. Forskrift om brannforebygging § 7 note 10 i veiledning.

Eier har standard en frist på 3 måneder for retting.
Ikke registrert i kommunen at avvikene er lukket.
Utbedring av avvikene vil bli kjøpers ansvar.

Eier har opplyst om pipebrann i vedlagte egenerklæringsskjema.

Det er eier som har ansvar for brannsikkerheten på egen eiendom.

Info strømforbruk
Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.
Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.
Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

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 1 100 000

Kommunale avgifter
Kr 6 000

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker

Avløp gebyr kr 423,-
Renovasjon kr 3544,-
Brannsyn, feiing kr 382,50
Slamtømming kr 768,-

Ingen eiendomsskatt pr. d.d.

Gebyr for avløp gjelder tilsyn med avløpsanlegg.
Dette er ikke mva pliktig. Det er innført årsavgift for slamtømming.

Kjøper må i tillegg beregne kostnader til tømming av septik, vanligvis hvert annet år.
Det tilkommer da et volumgebyr på kr. 191,80 pr. kbm for volum over 4 kbm eller tømming oftere enn hvert annet år.

Siste registrerte tømming var juni 2023, med et volum på 4 kbm.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

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

Formuesverdi primær
Kr 258 554

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 982 505

Formuesverdi sekundær år
2022

Info formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2022:
Som primærbolig: kr 258 554
Som sekundærbolig: kr 982 505

I tillegg:
Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 15 661.

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:
- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle oppgraderings- og vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårds plass

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

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 4, bruksnummer 2 i Søndre Land kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3447/4/2:
14.12.1799 - Dokumentnr: 900002 - Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:4 Bnr:3

Med flere bestemmelser

04.03.1936 - Dokumentnr: 900004 - Elektriske kraftlinjer
Vestoppland kommunale kraftselskap registrert

05.02.1952 - Dokumentnr: 370 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser

Dokumentnr: 901300 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 641943 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0536 Gnr:4 Bnr:2

05.02.1952 - Dokumentnr: 370 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3447 Gnr:4 Bnr:1
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser

Tinglyste dokumenter av nyere tid kan fåes ved henvendelse til megler.
Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:
- Bygningsnr. 157624474 - Våningshus -1 boenhet
- Bygningsnr. 157624466 - Hus for dyr/landbr. lager/silo

- Bygningsnr. 157624458 - Annen landbruksbygning

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Våningshus og landbruksbygg satt opp før krav om ferdigattest i 1989. Bygningene er kodet med TB (tatt i bruk) i Matrikkelen.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Tilbygg mot sør ved inngang er satt opp av nåværende eier, ingen tegninger. Heller ingen byggetillatelse/melding foreligger på dette. Dette vil bli kjøpers risiko og ansvar.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke. Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve

tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Det er privat veg til eiendommen og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av veg.

Eiendommen har privat vann og avløp. Septiktank.

Kommentar fra kommunen:
Gjennomført tilsyn med avløpsanlegg i 2019. Ingen merknader.

Følgende observasjoner ble gjort:
1 stk slamavskiller med 3 kammer i glassfiber. Dykker på utløp var OK.

Opplysninger gitt av eier:
Det er slamavskiller med overløp til grøft og privat grunnboret brønn. Septiktank av ukjent type.

Eiendommen har privat vann fra borehull. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig

vann- og avløpsnett, vil kunne få krav om tilknytning til offentlig vann og avløp. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplan (11.4.2016) er avsatt til:
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Bygningene er SEFRAK-registrert med rød trekant. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernesstatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registerert sier ikke noe om objektenes verneverdi.
Interessenter oppfordres til å ta kontakt med kommunen for info.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ingen boplikt.

Kommentar konsesjon

Kjøper må undertegne på egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er på over to mål.

Kommentar odelsrett

Det er ikke 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 eiendomsmegler 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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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

1 100 000,- (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)

27 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 100 000,00))

46 640,- (Omkostninger totalt)

1 146 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 46 640

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

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

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.

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.

Meglern vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 60.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900 ,- oppgjørshonorar kr 7.900 ,- og visninger kr 3.000 , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, kommunal info, elektronisk signering, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500 ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 60.000 ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Lene Bergum Pettersson

Eiendomsmegler

lene.b.pettersson@aktiv.no

Tlf: 986 30 564

Ansvarlig megler

Lene Bergum Pettersson

Eiendomsmegler

lene.b.pettersson@aktiv.no

Tlf: 986 30 564

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

11.12.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Gjøvik Land Toten

Oppdragsnr.

1209240040

Selger 1 navn

Eugeniusz Piotr Szajrych

Selger 2 navn

Barbara Szajrych

Gateadresse

Hanserudvegen 6

Poststed

VESTSIDA

Postnr

2863

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

9

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalennr.

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 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
- Beskrivelse
- Pipe brann og nå kan ikke bruke pipe
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- Mus var men ikke det siste
- 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
- 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
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse
- Panelering og etterisolering av yttrevegg
- 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
- Initialer selger: EPS, BS
- 2
- 33

- 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

Document reference: 1209240040

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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.

Document reference: 1209240040

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eugeniusz Szajrych	4aaeea33f10791bc958aba69aa157fb9a413fece	10.12.2024 10:23:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Barbara Szajrych	4aaeea33f10791bc958aba69aa157fb9a413fece	10.12.2024 10:30:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

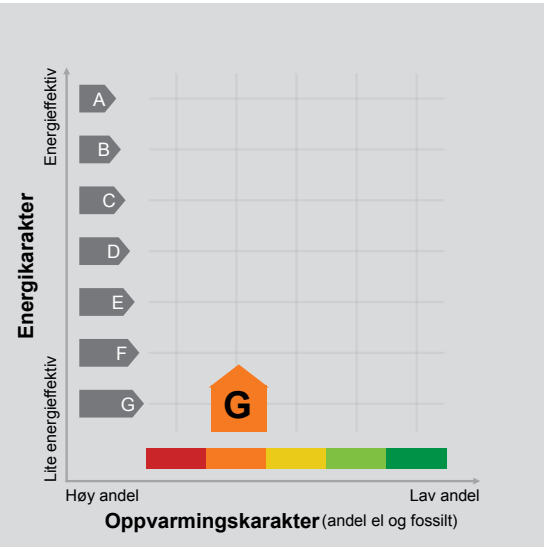
Document reference: 1209240040

- 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>



ENERGIATTEST

Adresse	Hanserudvegen 6
Postnummer	2863
Sted	VESTSIDA
Kommunenavn	Søndre Land
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157624474
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a44fe2c7-37f9-47f5-8417-1b0185b2b7b0
Dato	08.05.2024
Innmeldt av	OLE ANDERS SØRUM BRÆNDEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hanserudvegen 6

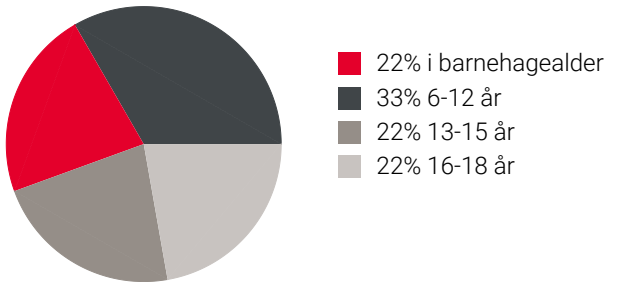
Offentlig transport

 Hanserudvegen Linje 450	8 min  0.5 km
 Oslo Gardermoen	1 t 40 min 

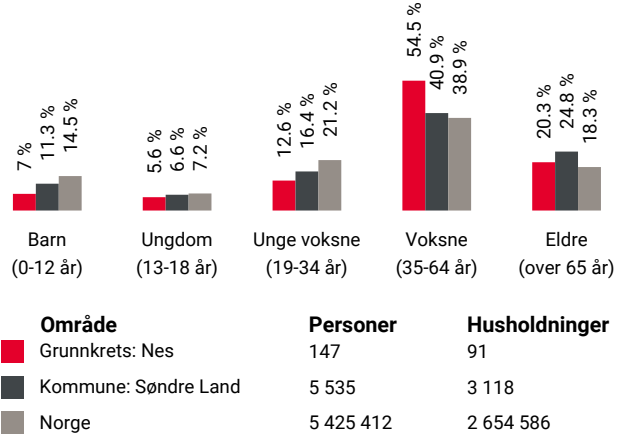
Skoler

Odenes skole (1-7 kl.) 87 elever, 7 klasser	18 min  16.5 km
Fryal skole (1-7 kl.) 248 elever, 14 klasser	19 min  17.5 km
Land Montessoriskole (1-7 kl.) 12 elever, 1 klasse	24 min  19.8 km
Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.) 167 elever, 16 klasser	19 min  17.5 km
Dokka videregående skole 359 elever	15 min  12.2 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	39 min  37.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

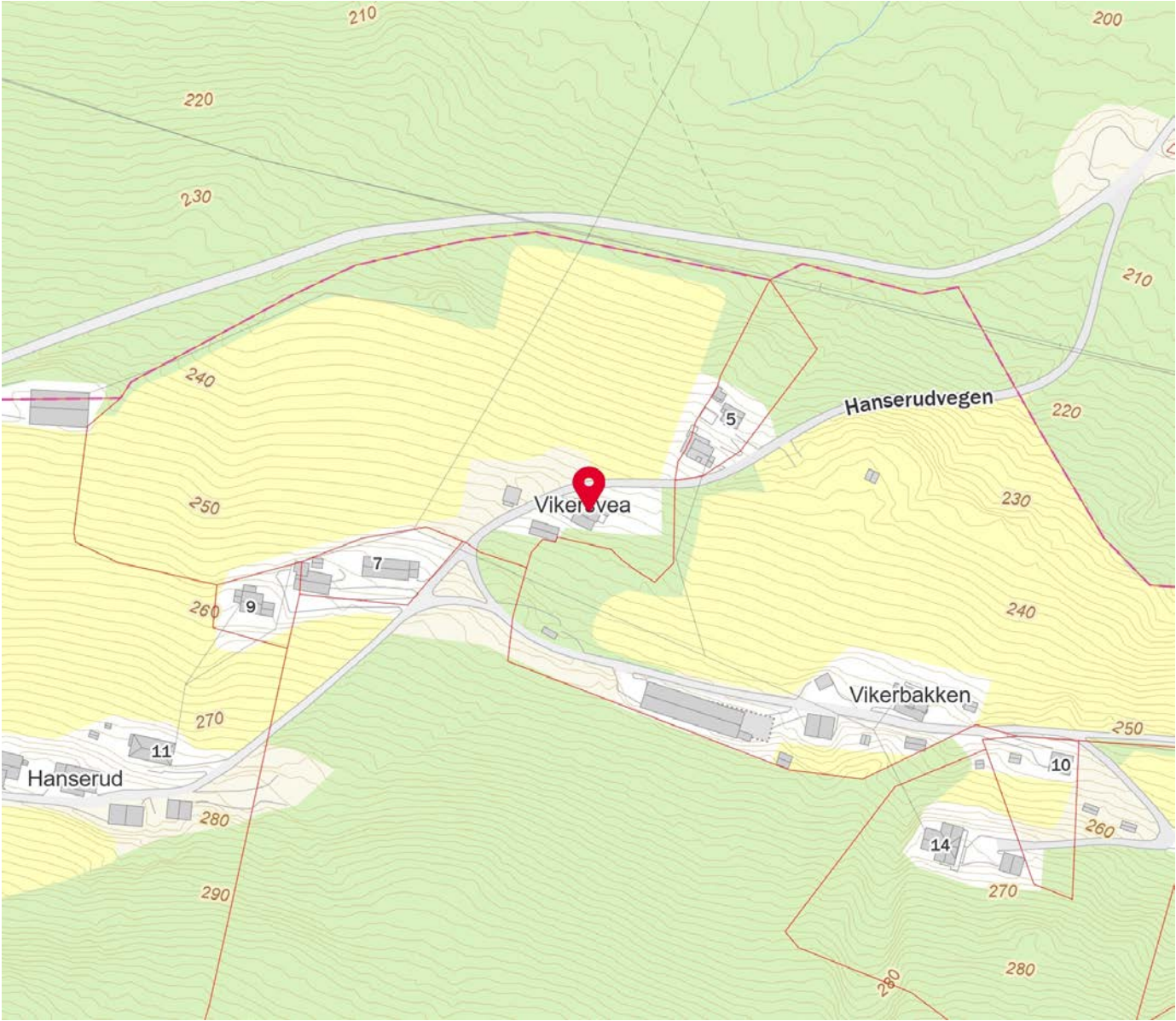
Svingen barnehage (1-5 år) 45 barn	9 min  7.6 km
Dokka barnehager Tonlia (1-5 år) 55 barn	14 min  11.7 km
Dokka barnehager Øygardsjordet (1-5 ... 84 barn	15 min  11.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Dokka	13 min 
Kiwi Dokka PostNord	13 min  10.8 km

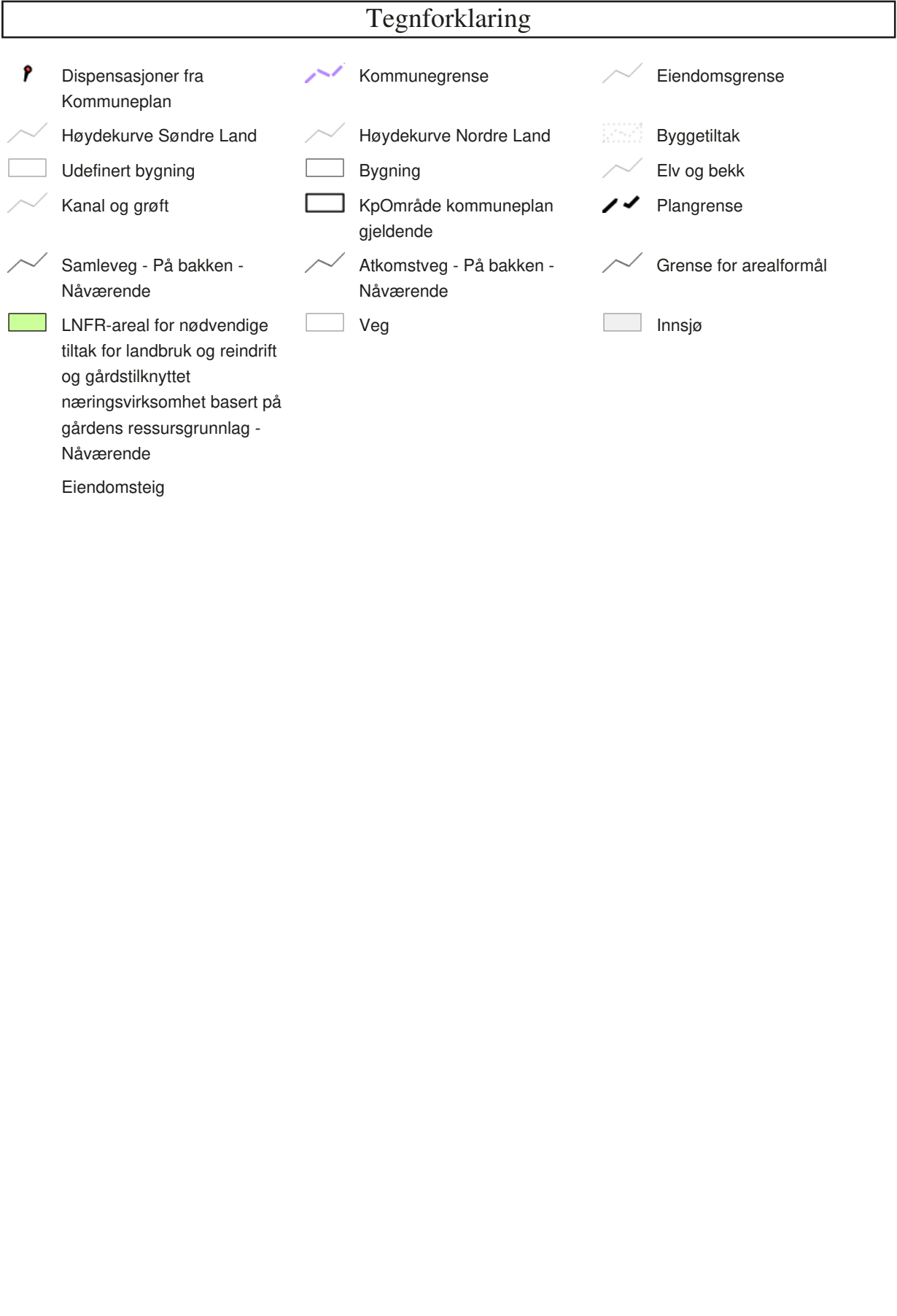
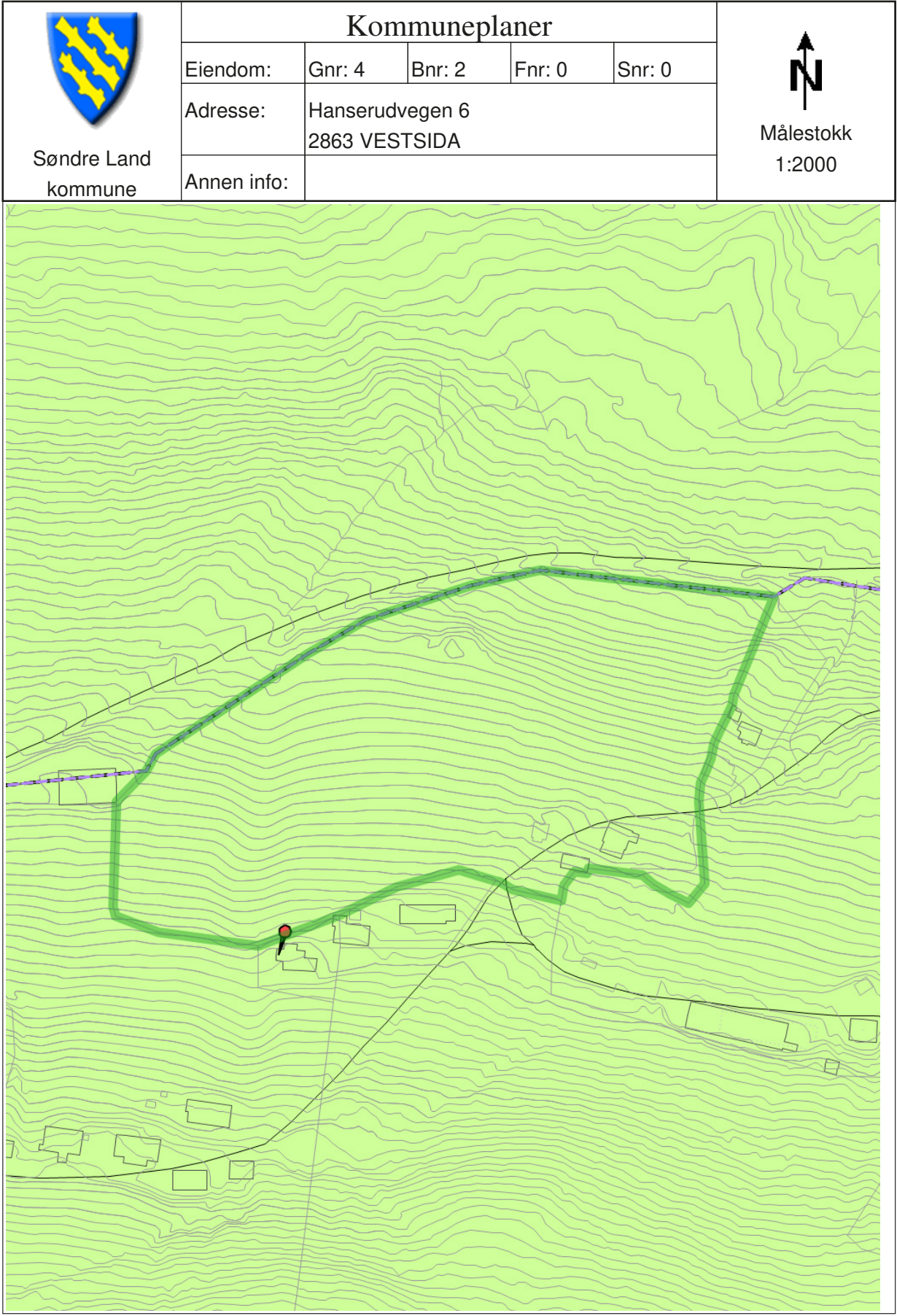
Sport

 Fluberg balløkke Ballspill	10 min  7.8 km
 Kroken nærmiljøanlegg Ballspill	10 min  8.5 km
 Trim & Sol	14 min 
 Trim-Mix Fitness	14 min 



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Gjøvik 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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Gjøvik 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





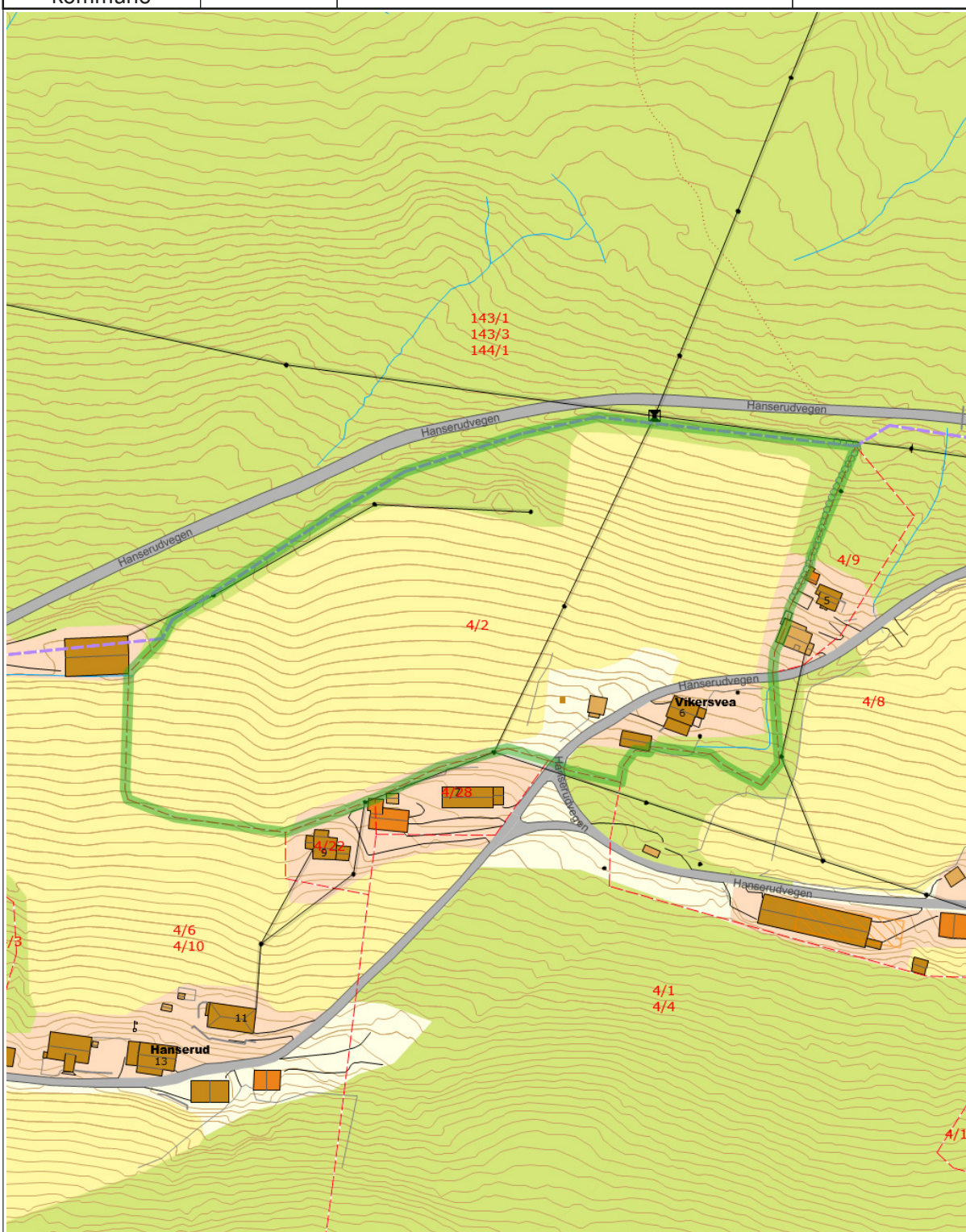
Søndre Land
kommune

KARTUTSNITT				
Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 2	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hansrudvegen 6 2863 VESTSIDA			
Annen info:				



N

Målestokk
1:2000

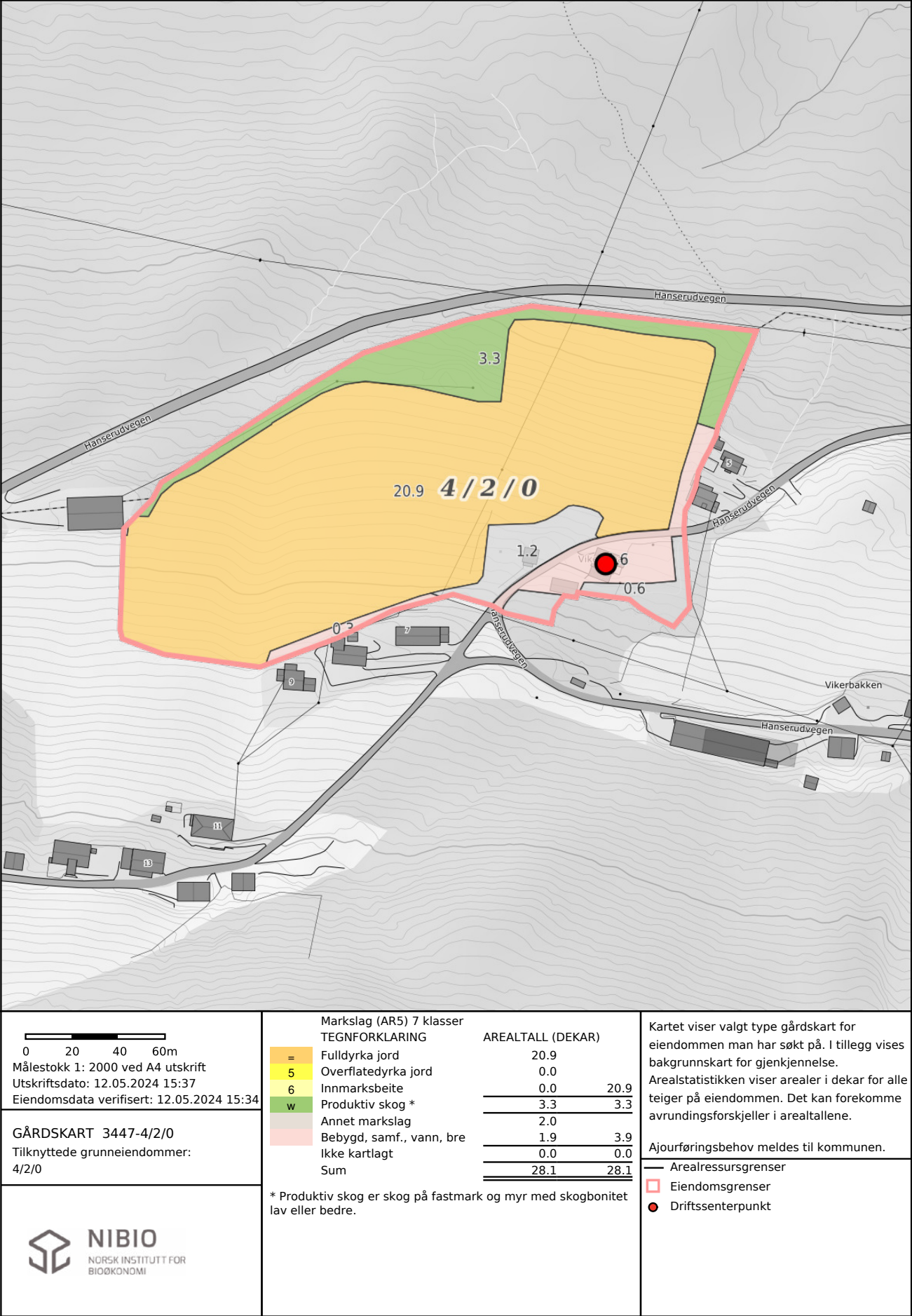


The map is a topographic representation of a rural area. It features a network of roads, including Hansrudvegen which runs horizontally across the upper and middle sections, and Vikersvea which branches off towards the bottom right. The terrain is depicted with brown contour lines indicating elevation. Several buildings are shown as small brown rectangles, some of which are labeled with numbers like 11, 13, 6, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100. Property boundaries are marked with dashed red lines. A green dashed line highlights a specific area. The map is oriented with North at the top, as indicated by the north arrow. The scale is 1:2000.

23.04.2024 08:23:23 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 1

Tegnforklaring		
	Kommunegrense	 Mast
	Masteomriss	 Trase
	Teiggrense generert	 Flaggstang
	Gjerde	 Loddrett mur
	Bygningslinje	Låvebru
	Takkant	Taksprang
	Bolig	Fiskeri og landbruk
	Byggetiltak	Udefinerte bygg
	Fiskeri og landbruk	Garasje og uthus
	Vegdekkekant	Sti
	Gård	Stedsnavn
	Privatveg gatenavn.	Skogsbilveg gatenavn.
	Elv og bekk under bakken	Kanal og grøft
	Høydekurve Søndre Land	Eiendom
	Dyrka mark	Skog
		Nettverksstasjon
		Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)
		Steingjerde
		Stikkrenne
		Mønelinje
		Veranda
		Garasje og uthus
		Bolig
		Annet vegareal avgrensning
		Veg
		Husnummer
		Elv og bekk
		Høydekurve Nordre Land
		Bebyggd område
		Annet



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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. Vegglamper, 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	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• 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.

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

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

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”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-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 PLUS.

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 renovert 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.



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 eiendoms-megler. 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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig 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.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste 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 avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil 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.

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Hanserudvegen 6
2863 VESTSIDA

Meglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten
Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

Telefon: 986 30 564
E-post: lene.b.pettersson@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremtidet 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:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: Sign:

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre