

Velkommen til



**FLUBERG**

Kirkevegen 6, 2862 Fluberg

# INNHOOLD

|   |    |
|---|----|
| Velkommen til Kirkevegen.....                 | 3  |
| Litt om eiendommen.....                       | 5  |
| Kontakt selger.....                           | 6  |
| Standard.....                                 | 9  |
| Boligen presenteres, bilder.....              | 10 |
| Område.....                                   | 20 |
| Opplysninger om eiendommen.....               | 21 |
| Budgivning.....                               | 27 |
| Område i nærmiljøet, Søndre Land kommune..... | 28 |

# Velkommen til Kirkevegen 6



FLUBERG – sjarmerende og koselig - historisk bolig fra 1856 – idyllisk og solrik beliggenhet – rolig og fredelig - turmuligheter – usjenert - et lite paradis

Velkommen til

## Kirkevegen 6

Velkommen til Kirkevegen 6. Dette er en enebolig med to etasjer, og er perfekt for en familie som søker også plass. Boligen har en stor hage til å boltre seg i for barn og foreldre med lek og aktiviteter. Hagen er ypperlig til å nyte lange sommerdager og hyggelige kvelder hvor familien kan grille, også sammen med gjester. Dette er en eiendom hvor en kan finne ro og fred, samt kombinere det med familie, sammenkomster og feiringer med resten av familie og venner. På eiendommen er det også et stabbur og en låve.

Eiendommens beliggenhet er idyllisk og ideell, med kort vei til Randsfjorden, hvor det ligger en flott båthavn med gjestebrygge og fine bademuligheter. Fluberg nærmiljøanlegg har en skøytebane med beliggende i Fluberg, nedenfor Fluberg forsamlingshus. Klatre- og treningspark på området ved Fluberg prestgard ble ferdigstil høsten 2020. Her er det også sitteplasser til rekreasjon og hygge. Parken er også et fint utgangspunkt for turer og aktivitet i nærområdet som har flere nærmiljøanlegg, turstier, båtbygger og badeplasser. Fluberg vel er eier og driver av området. Hov kommunesenter er drøye 10 minutter unna, hvor du kan handle i butikker som Kiwi, Rema 100, Frisør, Maxbo, Circle K bensinstasjon, samt Hov bilverksted m.m. Eiendommen kombinerer landlig idyll med praktisk nærhet til det du trenger i hverdagen.

**Velkommen til hyggelig visning!**

## Litt om eiendommen

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| Adresse                          | Kirkevegen 6, 2862 Fluberg |
| Prisantydning                    | Kr. 1.450 000,-            |
| Omkostninger                     | kr.37 600,-                |
| Totalpris inkludert omkostninger | Kr.1 487 600,-             |

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Boligtype      | Enebolig              |
| Eierform       | Selveier              |
| Byggeår        | 1856                  |
| Energimerking  | G                     |
| Bra/P-rom      | 98/98 m <sup>2</sup>  |
| Antall soverom | 3                     |
| Eiet tomt      | 1633.6 m <sup>2</sup> |

## Kontakt selger



Therese Meyer Baines

Eier av Kirkevegen 6, 2862 Fluberg

Mob. 92 93 53 24.

Epost: [tessbaines@yahoo.no](mailto:tessbaines@yahoo.no)

Therese selger sin bolig selv.

Det er engasjert advokat, fra Advokatfirmaet Alver AS i Gjøvik, for ansvaret av det finansielle av kjøpet av boligen. Det vil si at kjøpskontrakt, tinglysning av kjøtet, og alt det finansielle tar advokaten seg av slik at både selger og kjøper kan være trygg på at alt er gjort etter lovens stand.

Det er tegnet boligselgerforsikring med Gjensidige Forsikring. Kjøper kan tegne boligkjøperforsikring hos Gjensidige gjennom Advokatfirmaet Alver AS i Gjøvik, hvis ønskelig.

Therese har selv innhentet opplysninger fra kommunen om kommuneplaner, matrikkelen og kart opplysninger. Det foreligger tilstandsrapport og egenerklæring.

Dersom dere har noen spørsmål om boligen og eiendommen, eller ønsker privat visning, kan dere ta kontakt med Therese.











## Standard

Boligen er fra 1856, bygget med laftertømmer, med både bekledning utenpå og inne i boligen. Det er normal standard og planløsning. Oppvarming består av ved/strøm. Stabburet er fra 1856 og låven fra 1937.

Det er gjort endringer i og utenfor boligen etter 2018:

- Nytt tak og etterisolering.
- EL-anlegg med automatsikringer. Sikringskapet er plassert i gangen i andre etasje.
- To nye vinduer i andre etasje.
- Huset er malt på nytt utvendig, og alle vinduene.
- Stue, kjøkken, entre, bad, gjestesoverom og kontor har nye malte vegger i fine farger.
- Drenering ute foran boligen.
- Opparbeidet grønn plen.

Innvendig er det gulv av laminat og malt belegg. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplater, plater mellom benkeplate og overskap. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Malt gulvbelegg, malt panel og malte plater. Inneholder toalett, veggmontert dusj, hvit baderomsinnredning med profilerte dører, nedfelt håndvask. Overskap med speil og belysning. Aktuell byggeforskrifter fra før 1997.

For ytterligere informasjon og opplysninger se vedlagt tilstandsrapport.

# ENTRE'



Entre'en er lys og varm, med lune fine farger. Det er god plass for skotøy og oppheng av yttertøy.





# STUE



Stuen har lune og varme farger, og peis som varmer godt på kalde vintersdager.





# KJØKKEN



Kjøkkenet er lyst og lett. Det er stor plass for kjøkkenbord og det er god nok rom for flere kokker å lage mat.





## HALL I ANDRE ETASJE





# KONTOR/SOVEROM I ANDRE ETASJE



**Soverom nr.1. Her kan en legge inn en dobbelseng, og annet som en har ønske om. Rommet er stort nok til det.**



## I andre etasje: Soverom nr. 2.



**Dette soverommet er litt mindre enn soverom nr. 1.**

**Sengen her er en dobbelseng når den er utslått, og det fungerer fint i dette rommet.**



**Soverom nr. 3.**

## Område

Boligen ligger usjenert til, og med en fin beliggenhet i Fluberg, i Søndre Land kommune. Opp til boligen er det privat vei, som deles med kun en nabo. På andre siden av veien, som ikke kan ses fra boligen, er det et lite veletablert boligområde. Fluberg kirke fra 1713 er tilgjengelig i gåavstand fra boligen. Det er kort vei til barnehage.

Randsfjorden byr på muligheter for båt, fiske og bading. Her kan man også ta båtveien til Lyngstrand Camping sin båtbygge, som er kun et par minutter unna. Lyngstrand Camping har fin bade plass, og en koselig sitteplass hvor en kan nyte pizza, is og forfriskninger på sommerstid. Det er også offentlig bade plass og båtbygge på Meierilandet, og bade plass på Sagvik i Odnes og Kråkvika i Hov.

Om vinteren er det kort kjøretur til flere oppkjørte skiløyper i nærområdet, og på togs kinnene til den nedlagte Valdresbanen blir det kjørt opp skiløyper. I Fluberg er det muligheter å gå på skøyter på skøytebanen, og det er fine turstier og turmuligheter hele året rundt.

Det tar ca. 10 minutter til Hov hvor en finner Rema 1000 og Kiwi, frisør, bensinstasjon, Europris, apotek, legesenter m.m. I Odnes finnes spisestedet Bjørnen og bensinstasjon. Det er ca. 15 km til Dokka hvor en finner et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Det tar ca. 1,5 timer fra Oslo med bil.



# Opplysninger om eiendommen

## Adresse

---

Kirkevegen 6, 2862 Fluberg

## Matrikkel

---

Gårdsnummer 13, bruksnummer 164, I Søndre Land kommune (0536)

## Pris

---

1 450 000,- Prisantydning

Omkostninger

260,- pantattest

545,- Tinglysningsgebyr pantedokument

545,- Tinglysningsgebyr skjøte

36 250,- Dokumentavgift forutsatt salgssum; 1 450 000.

(Boligkjøperforsikring er valgfritt og regnes ikke med her)

---

37 600,- omkostninger totalt

1 487 600,- Totalpris inkl. omk.

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

## Løpende kostnader

---

Det må påberegnes kostnader til kommunale avgifter, strøm, forsikring, internett/fiber og tv etc. Disse kostnadene vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, valg av kanaler, og valg av hastighet på bredbånd, innetemperatur etc.

## Forsikring

---

IF huseierforsikring (og innboforsikring)

## Boligens areal

---

Bruksareal for hoveddel 98 m<sup>2</sup> (Boligen) Inneholder:

1.etasje: Entre, bad, kjøkken, stue og bod.

2.etasje: Gang, tre soverom, bod og loft.

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m<sup>2</sup> BRA-i: 98 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

---

Romslig eiet tomt på 1 633,6 m<sup>2</sup>, med rikelig av boltreplass for liten og stor. Tomten er opparbeidet med gruset adkomstvei og gårdsplass, samt en flat/skrånet hage med plen og noe variert beplantning. Et godt utgangspunkt for de som liker å stelle i hagen eller ønsker seg et drivhus, eventuelt en grønnsakshage.

### **Adkomst**

---

Fra Fluberg kirke, opp vegen til Svingvoll, og ta av første vei som går til høyre og opp til boligen som ligger til høyre. Et svart hus med rødt tak, som vist på bildene.

### **Parkering**

---

Det er stor plass til parkering.

### **Fra tilstandsrapport foreligger tilstandsgrader (tg2/tg3):**

---

**I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:**

\*Utvendig Vindu – Toppsvingvinduer med isolerglass fra 2000. Ene vindu i loftetasje har råteskader.

\*Utvendige trapper –Trapper utført i treverk fra terrassedør. Det er ikke montert rekkverk.

\*Innvendig. Etasjeskille/gulv mot grunn – Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

\*Våtrom – Tilstandsgraden skyldes utett gulvbelegg. Antatt råteskader under gulvbelegg.

\*Tekniske installasjoner. Branntekniske forhold – Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med et fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å

foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning. Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppfølging av boligen. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. Forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. Forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja. Er det skader på røykvarslere? Nei.

**I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:**

\*Utvendig. Takkonstruksjon/Loft – Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Mønet takkonstruksjon med skråtak på takoppløft.

Takkonstruksjonen har langsgående åser og sperrer. Opplyst etterisolert i 2020. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

\*Utvendig. Vinduer – Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

\*Utvendig. Dører - Tofløyet ytterdør med vindu, fra 2005. Terrassedør med isoleringsglass, fra 1981. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Beslag under terrassedør mangler.

\*Utvendig. Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Terrasse med takoverbygg ved hovedinngang. 12 m<sup>2</sup>. Stående, tett rekkverk. Det er avvik. Sprekker i betonggulv.

\*Innvendig. Overflater - 1.etasje. Gulv av laminat og malt beleg. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendig tak har trepanel. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Dette gjelder laminatgulv i 1.etasje og himling i 1.etasje. Lakkert gulv i loftetasje og laminatgulv rundt trapp.

\*Innvendig. Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er moderat til lav i området.

\*Innvendige trapper - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



\*Våtrom. Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

\*Tekniske installasjoner. Vannledninger - Innvendige vannledninger av kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

\*Tekniske installasjoner. Varmtvannstank - Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år.

\*Tomteforhold. Drenering - Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng". Drenering av ukjent utførelse. Ingen synlige drensplater på utvendige kjellervegger. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

\*Tomteforhold. Grunnmur og fundamenter - Natur steinmur på antatt faste masser. Tilbygg oppført antatt på ringmur. Utvendig er det støpt mur utenpå natur steinmuren. Grunnmuren har sprekkdannelser.

For ytterligere informasjon se vedlagt tilstandsrapport.

### **Selger opplyser at det er utbedret en del ved eiendommen etter 2019:**

---

Det er nytt tak og skorstein, samt etterisolering. Kvittering på utført arbeid av fagfolk. Drenering utført foran huset. Kvittering på utført arbeid av fagfolk. To nye vinduer i 2.etasje og ventil. Kvittering på utført arbeid av fagfolk. Nytt sikringskap og sikringer. Kvittering på utført arbeid av fagfolk. Ny oppvaskmaskin satt inn i kjøkkenet. Kvittering på utført arbeid av fagfolk. Det er satt inn dør i kjøkkenet ut til gangen. Alle rom untatt hovedsoverommet har fått nye malte vegger. Alle vinduskarmene er sandet og malt eller lakert. Huset er malt utvendig med malte karmen.

### **Byggemåte**

---

Enebolig med bruksareal på 98 m<sup>2</sup> over to plan og med kjeller, ellers krypkjeller. Fundamentert på natursteinmur/betongringmur. Oppført i bindingsverk med utvendig, liggende kledning. Mønet takkonstruksjon tekket med takstein. Terrasse med takoverbygg ved hovedinngang. Låve/uthus i 1 1/2 etasje. Stabbur/uthus i 1 1/2 etasje på deler av bygget. Ventilasjon består av mekanisk og naturlig avtrekk, og gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vinduer

blir det tilført frisk luft. Det er montert varmepumpe i stuen. For ytterligere informasjon se vedlagt tilstandsrapport.

### **Oppvarming**

---

Boligen varmes opp med strøm og vedfyring. Oppvarming i hovedsak ved hjelp av: panelovn, oljeovn, varmepumpe og ildsted.

### **Energimerking**

---

Oppvarmingskarakter Gul – Energikarakter G

### **Barnehage og skoler i området**

---

Svingen barnehage

Hov barnehage

Grettegutua barnehage

Land Montessori privat barnehage

Odnes skole

Fryal skole

Søndre Land ungdomsskole

Dokka videregående skole

Gjøvik videregående skole

Land Montessori privat skole

Se mer detaljer under Området I nærmiljøet s.28.

### **Innbo og løsøre**

---

Innbo og løsøre Komfyr og oppvaskmaskin medfølger. Frittstående kjøleskap og fryser medfølger ikke. Det vises til vedlegget «Liste over løsøre og tilbehør», vedrørende hva som medfølger ved salget. Sjekk punktene i "liste over løsøre og tilbehør" og ta eventuelt kontakt med Therese dersom det er uklarheter.

### **Regulerings og arealplaner**

---

Eiendommen er godkjent til boligformål og ligger i et område som i Kommuneplanens arealdel 2016-2026, vedtatt 11.04.2016, er avsatt til nåværende LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og

gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, som innebærer en begrensning i muligheten for fortetting av området. Deler av eiendommen er avsatt til adkomstvei. For reguleringsmessige spørsmål anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen direkte.

[https://www.sondre-land.kommune.no/globalassets/02-dokumenter/politikk-og-organisasjon/styringsdokumenter-og-planer/kommuneplan-og-okonomiplan/kommuneplanens\\_arealdel\\_2016-2026.pdf](https://www.sondre-land.kommune.no/globalassets/02-dokumenter/politikk-og-organisasjon/styringsdokumenter-og-planer/kommuneplan-og-okonomiplan/kommuneplanens_arealdel_2016-2026.pdf)

### **Tinglyste bestemmelser og rettigheter**

---

Registreringsenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver 05.11.24.Rettighetshaver: Advokatfirmaet Alver AS Org. Nr.991 435 271. Elektronisk innsendt. Advokatfirmaet tar seg av det finansielle ved salg av eiendommen, og i den tiden det tar å få solgt eiendommen kan ikke kjøper ta opp lån eller annet på eiendommen. Den er uten heftelser. Dette får en oversikt i Grunnboken.

### **Vei, vann og avløp**

---

Eiendommen er knyttet til offentlig vann og avløp.

### **Radonmåling**

---

Radonmålinger er ikke foretatt. Eiendommen ligger i et område som i NGU (Norges geologiske undersøkelse) radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad, som er den laveste graden.

<https://www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon>

### **Kommunale avgifter**

---

Kr. 12 976,- pr.år og dette inkluderer vann og avløp, renovasjon, leie av vannmåler, feie og tilsyn bolig. Dette er faste utgifter. I tillegg kommer forbruksavgifter av vann og avløp, som er stipuler forbruk(estimert forbruk) og tilsammen blir de kommunale avgifter kr. 24 000,- pr.år. Dette vil variere etter forbruk. Selger betaler kommunale avgifter pr. mnd.

Kommunale avgifter skal mellomregnes mellom partene på overtagelsen.

---



## **Formuesverdi**

---

Formuesverdi som primærbolig kr. 305 007,- pr. 31.12.23.

Bruttoverdi kr. 1 220 029,- pr. 31.12.23.

## **Heftelser**

---

Det er ingen heftelser på eiendommen.

## **Overtakelse**

---

Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse.

## **Boligselgerforsikring**

---

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se vedlagte egenerklæringsskjema med opplysninger om eiendommen.

## **Boligkjøperforsikring**

---

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Dersom kjøper ønsker å tegne boligkjøperforsikring kan dette gjøres gjennom Advokatfirmaet Alver AS i Gjøvik.

## **Budgivning**

---

Therese oppfordrer kjøper til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis, denne er vedlagt annonsen. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til Therese. Budgiver må legitimere seg overfor Therese når første bud legges inn. Dette kan gjøres ved å sende inn et bilde av et signert identifikasjonskort på SMS, MMS eller epost. Husk at akseptert bud medfører at bindende avtale er inngått. Budene og budforhøyelser må være skriftlige. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger (Therese). Først kan man sende inn et budskjema, enten manuelt, eller ved å ta bilde av det og sende på MMS. Senere bud kan man velge selv om man vil benytte epost, SMS eller annet.

## Område i nærmiljøet, Søndre Land kommune

### Barnehage

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| Svingen barnehage (1-5 år)                | 19 min å gå, 2 min m/bil, 12.1 km |
| Hov barnehage (1-5 år)                    | 12 min m/bil, 12,1 km             |
| Grettegutua barnehage (1-5 år)            | 13 min m/bil, 12,7 km             |
| Land Montessori privat barnehage (1-5 år) | 14 min m/bil,12,1 km              |

### Skole

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Odnes skole (1-7 kl.)               | 10 min m/bil, 9,1 km  |
| Fryal skole (1-7 kl.)               | 14 min m/bil, 14 km   |
| Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.) | 15 min m/bil, 14.2 km |
| Dokka videregående skole            | 16 min m/bil, 15.2 km |
| Gjøvik videregående skole           | 28 min m/bil, 29.7 km |
| Land Montessori privat skole        | 14 min m/bil, 12.1 km |

Inhentet fra Søndre Land kommune:

### Dagligvarebutikker

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Rema 1000 Hov | 12 min m/bil, 12.4 km |
| Kiwi Hov      | 12 min m/bil, 12.1 km |
| Europris Hov  | 13 min m/bil, 12.4 km |
| Joker Fall    | 16 min m/bil, 15.5 km |

Google maps link:

[https://www.google.no/maps/search/dagligvarebutikk+i+s%C3%B8ndre+land/@60.6843829,10.3163719,6570m/data=!3m2!1e3!4b1?hl=no&entry=ttu&g\\_e p=EgoyMDI0MTAxMy4wIKXMDSOASAFQAw%3D%3D](https://www.google.no/maps/search/dagligvarebutikk+i+s%C3%B8ndre+land/@60.6843829,10.3163719,6570m/data=!3m2!1e3!4b1?hl=no&entry=ttu&g_e p=EgoyMDI0MTAxMy4wIKXMDSOASAFQAw%3D%3D)

### Offentlig transport

Kirkevegen

Bus linje 126 og 484

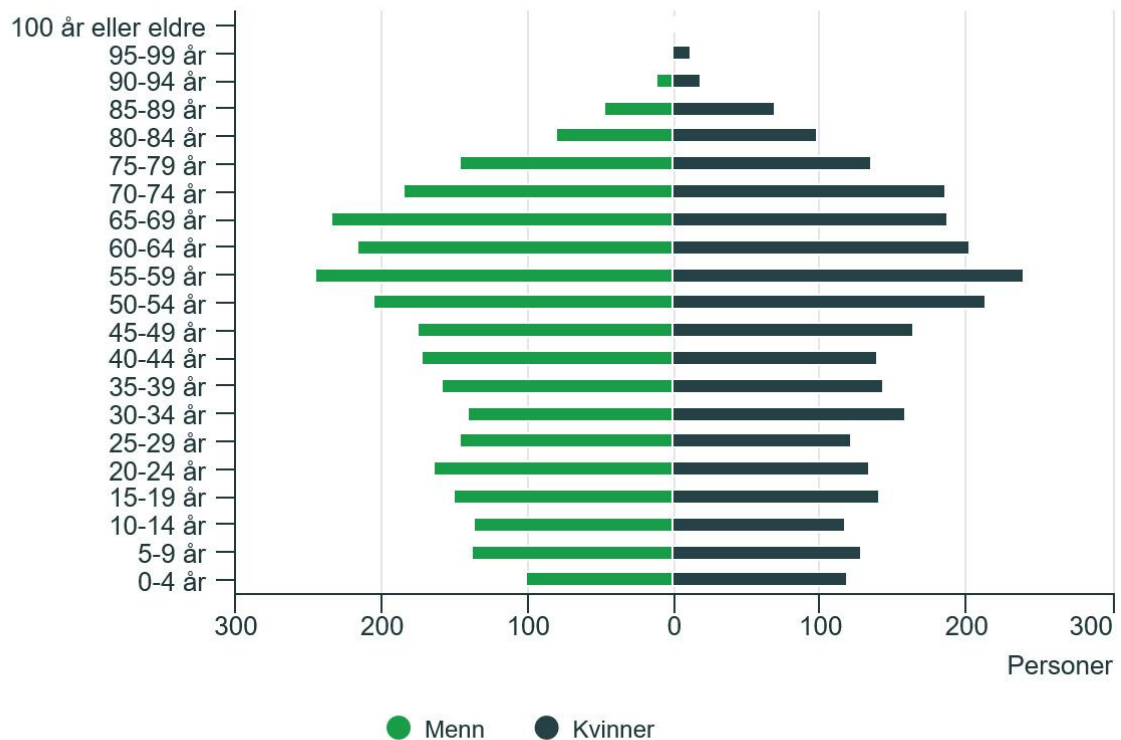
Gjøvik togstasjon

Tog linje R30 og R30x

Oslo Gardermoen flyplass

## Aldersfordeling for innbyggerne i kommunen

Alder



Kilde: Befolkning, Statistisk sentralbyrå

<https://www.ssb.no/kommunefakta/sondre-land>

Innholdet under område i nærmiljøet, Søndre Land kommune er innhentet fra SSB, Søndre Land kommune, Google maps.

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedlagt i salgsoppgaven på FINN.no foreligger det tilstandsrapport, energiattest, egenerklæringsskjema, løssørelisten, forbrukerinfo, forbrukerinfo ved budgivning m.m.