

Innhold

Informasjon om eiendommen	2
Området.....	2
Bebyggelsen	2
Tomteforhold	6
Økonomi	6
Eiendommen.....	6
Energi.....	8
Utleie	8
Tilstand.....	8
Eier	9
Vilkår og bestemmelser	10
Diverse	11

Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Øgardshøgda 457, 2332 ÅSVANG

Registerbetegnelse

Gnr 366, bnr 9, i Stange kommune.

Adkomst

Fra Romedal sentrum kjører du opp Åsvangvegen og følger denne gjennom "Åsvangkrysset" og tar deretter inn til høyre der det står Hekneby. Da er du i Øgardsshøgda, og eiendommen ligger på venstre side av veien etter noen hundre meter. For ytterligere veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Denne eiendommen har en landlig og rolig beliggenhet i Vallset/Åsvang - rett i nærheten av Aasen handel. Området består av landbrukseiendommen og spredt bebyggelse samt skogsområder.

Relativt kort avstand til Romedal sentrum (ca 5,5 km) og til Gata tettsted (ca 6,5 km) hvor det på begge steder er matvareforretning, barnehage og nærhet til barneskole. Til Stange sentrum er det ca 12 km og her finner du flere hyggelige sentrumsbutikker, matvareforretninger, bank, apotek og vinmonopol. I Stange er det også ungdomsskole, videregående skole og idrettshall.

I dette området er det flotte turmuligheter rett utenfor døren, og et flott terreng for bærplukkere (blåbær og tyttebær). Et fint turmål herfra er Skåråsberget hvor "jordbærkirka" ligger. Herfra er det vakker utsikt over hele Stangebygda og områdene omkring. En liten biltur unna ligger koselige Gjetholmsjøen hvor det er opparbeidet en flott badeplass - en liten perle som er ukjent for de fleste.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det relativt kort avstand til Romedal sentrum (ca 5,5 km) og til Gata tettsted (ca 6,5 km) hvor det på begge steder er matvareforretning, barnehage og nærhet til barneskole. Ungdomsskole og videregående skole i Stange som ligger ca 12 km unna.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Enebolig

Areal

P-rom: 63 m²

BRA: 63 m²

BTA: 63 m²

Bruksareal

1. etasje: 43 kvm

2. etasje: 20 kvm

Primærrom

1. etasje: 43 kvm

2. etasje: 20 kvm

Sekundærrom

1. etasje: 0 kvm

Antall soverom

2

Antall bad

1

Byggemåte

Enebolig opprinnelig oppført i 1947:

Boligen har ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold antas å være med morenegrunn som er normalt for dette området.

Drenering er fra byggeåret og denne har utgått brukstid. Ut fra byggeåret antas det å være steinsatt drenering og /eller keramiske rør.

Grunnmur i opprinnelig del er av natursteinsmur som er fundamentert på murte gråsteinsmurer.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Utvendig adkomst via luke. Støpt gulv i krypkjeller.

Tilbygget del har støpt stripefundament og Leca plassert på fundament. Inngangspartiet er fundamentert med Leca rett på grunnen.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Over grunnmuren er boligen oppført i trekonstruksjoner og er utvendig kledd med stående panel.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i treverk med plassbygde takstoler fra byggeår.

Lukkede konstruksjoner med blindloft over 2. etasje og ellers lukkede konstruksjoner.

Opprinnelig tak er tekket med betongtakstein fra byggeåret, og tilbygget del har takteking av stål/aluminiumsplater fra 2010. Ny takstein til opprinnelig tak følger med salget. Terrassetak av type glassfiber/plasttak.

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte og beslag som isbord montert direkte på vindskier. Helbeslått pipe over tak. Det er montert takstige.

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1987. Varevinduer er fra opprinnelig byggeår. Malt hovedytterdør. Koblet terrassedør fra bolig til overbygget og delvis innglasset terrasse.

Terrasse med malt tregulv, levegger og skyvevinduer.

Litt om innvendige materialvalg:

Gulv: laminatgulv, lakkerte tregulv og gulvbelegg

Vegger: Malt panel, ferdigpanel, malte veggplater og malt mur

Himlinger: malte plater, malt panel og malte takessplater.

Uthus oppført 1947:

Fundamentert rett på grunnen. Trevegger med stående utvendig kledning.

Saltak med plassbygde trekonstruksjoner som er tekket med metallplater. Innredet med vinduer og labankdører.

Bygget er gammelt, og det er behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det er ikke takrenner/ nedløp eller forkantbeslag.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

Standard

Dette er en liten eldre enebolig i landlige omgivelser i Vallset/Åsvang. Boligen ble opprinnelig oppført i 1947, og er tilbygget etter dette (i 2010). Boligen har enkel standard, men samtidig en landlig sjarm som passer boligen og omgivelsene.

Det vil være behov for noe oppgradering og modernisering.

Adkomst til boligen er i hovedetasjen og via entréen blir du ønsket velkommen inn!

Videre ligger kjøkkenet med et rom vegg i vegg som kan benyttes som spisestue, men som også kan fungere fint som soverom. Fra dette rommet er det inngang til badet.

Resten av denne etasjen består av ei koselig stue med utgang til en stor overbygget terrasse/ vinterhage som også er delvis innglasset. Her kan man nyte utelivet uavhengig av vær og vind.

I andre etasje er det en romslig trappegang hvor det er muligheter for et lite møblement, eventuelt seng eller ekstra soverom. I tillegg er det et soverom. Trapp opp til 2. etasje fra stuen.

Kjøkkenet:

Lyst og trivelig kjøkken med laminat på gulv og malt panel på vegger og i himlingen.

Klassisk kjøkkeninnredning med lyse laminerte fronter som ble kjøpt brukt og montert her i 2021. Integreert koketopp og stekeovn. Plass for frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Alder på vanninntak og stoppekran er ukjent, og befinner seg i krypkjeller.

Bad:

Badet ble tilbygget i 2010, men ble totalrenovert i 2021 da det tidligere bestod av mdf-plater på vegger og klikkvinyl på gulv, og hadde fuktskader som følge av dette. Rommet har nå våtromsplater på vegger og vinylbelegg på gulvet. Det er montert panelovn godkjent for våtrom som varmekilde. Det er montert forbrenningsdo type Incinolet Model TR. I tillegg er det enkel innredning med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Innhold

Boligen består av følgende rom:

1. etasje:

P-rom: Entré, kjøkken, stue, trapperom, soverom og bad

S-rom: Ingen

2. etasje

P-rom: Trapperom, gang, soverom

S-rom: Ingen

Boligen har støpt krypkjeller

Uthus på 20 m² (BRA) med lagringsplass.

Byggeår

1947

Moderniseringer og påkostninger

- Kjøkkenet ble pusset opp i 2021
- Baderom totalrenovert i 2021
- Nytt røropplegg kjøkken/bad i 2021, utført av rørlegger Jan Erik Hørsandlien AS
- Stue med nye overflater (mdf-panel), samt malt panel i øvrige rom i 2021
- Brønn ble tømt og rensset av Brødrene Stenskjær AS høsten 2025. *se diverse

Bebyggelse

Eiendommen består av en eldre enebolig med enkel standard samt et eldre uthus.

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 1276.1 m²

Beskrivelse av tomten

Solrik og romslig tomt som er opparbeidet med plen, noe beplantning og litt naturtomt.

Tomten er relativt flat. Innkjøring og gårdsplass er gruset.

Eiendommen grenser til skogsområde som nylig har blitt hugget, og dette gjør at eiendommen har fått svært fine sol- og lysforhold.

Det renner en liten bekk i ytterkant av tomten.

Eiet tomt på ca. 1 276,1 m². Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med skylddelingsforretning og tomtegrenser. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 7 500 pr 2025

Dette inkluderer renovasjon, feiing av pipeløp og feietilsyn, samt eiendomsskatt (1946 kr pr 2025). Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk samt valg av størrelse på avfallsdunker.

Eiendommen har private vann- og avløpssystemer, og det må påregnes noen årlige kostnader for drift og vedlikehold av disse anleggene.

Bygningsforsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret. Premiebeløpet er ca. kr 3.500,- pr. år, men vil kunne variere med andre eieres forsikringsvilkår.

Eiendommen

Eierform

Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.1.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes

uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlige oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen via offentlig veg (fylkesveg).

Boligen har vann via privat brønn. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Gråvann går til grunn, og derfor er det også forbrenningsdo i stedet for vannklosett. Dersom ny eier ønsker å etablere avløpsanlegg, må dette søkes om til kommunen. Varmtvannstanken er plassert i ett plassbygget rom i krypkjeller.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7, a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Andre utgifter

Eiendommen har private vann- og avløpssystemer, og det må påregnes noen årlige kostnader for drift og vedlikehold av disse anleggene.

Energi

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med strøm og ved. Det er panelovner i de fleste rom. Det er innstallert varmepumpe som gir jevn og god varme til boligen, og denne er plassert i stuen. I stuen er det en Jøtul vedovn.

Strømforbruk

Det antas et årlig forbruk på ca 15.000 - 20.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker, og selv dekke kostnaden ved dette.

Energimerking

Energifarge Gul og bokstav G.

Energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G3 (gul)

(En normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest kan fås ved henvendelse til selger.

Utleie

Adgang til utleie

Det er et utleieforhold knyttet til eiendommen i dag. Dette leieforholdet opphører 30.04.2025, og leietaker flytter da ut. Etter dette vil det ikke være noen utleieforhold knyttet til eiendommen, men den kan fritt leies ut igjen etter ny eiers eget ønske.

Tilstand

Innbo og løsøre

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Spørsmål 1: Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Svar: Ja, utført både av faglært og ufaglært. Badet ble totalrenovert i 2021. Gulv lagt av gulvlegger, alt av rørlegg gjort av rørlegger (Jan Erik Hørsandlien). Fibo våtromsplater, montert av selger (limt og gjort nøyaktig som beskrevet i veiledning. Bilder som dokumentasjon)

Spørsmål 2: Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Svar: Ja

Spørsmål 6: Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Svar: Ja, utført av faglært. Vann og rørlegg til kjøkken og bad er lagt opp nytt i 2021 av rørlegger (Jan Erik Hørsandlien AS)

Spørsmål 7: Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Svar: Ja. Vi vet at påbygget til badet ble bygd i 2010, men har ingen ytterligere informasjon om dette.

Spørsmål 20: Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? Svar: Ja. Det har dryppet noe vann fra enkelte av rørskjøtene på badet etter rørleggerarbeid ble gjort. Dette ble utbedret av Hørsandlien.

Spørsmål 32: Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Svar: Ja. Privat vannforsyning fra brønn. Ikke opplevd noen problemer.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Eier

Eier

Trine Mortensen

Tommy Guldbrandsen Pettersen

Vilkår og bestemmelser

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumenter, da kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet her. Forhold som er beskrevet i salgsdokumenter kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med selger eller bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper.

Betalingsbetingelser og oppgjør

Opgjør vil bli gjennomført av Norsk Eiendomsoppgjør AS via propr.no. Disse er også ansvarlig for utarbeidelse av kontrakt, tinglysninger og sletting av heftelser på eiendommen. Selger fyller ut egenerklæringskjema via dem.

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til klientkonto før overtakelse, fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier.

Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesum som ikke kommer fra låneinstitusjon, i én samlet innbetaling fra kjøpers konto i norsk bank.

Diverse

Diverse

* under modernisering og påkostninger: Vannet i området er jernholdig, og ved opphopning kan vannet tidvis bli gult. Det er filter for dette i vannpumpe, som da byttes. Det kan også være aktuelt med nedtapping og rensing av brønn med jevne mellomrom (dette er uansett lurt ved privat brønnvann), slik det ble gjort i fjor høst (2025).

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. I denne boligen er det integrert koketopp og stekeovn som medfølger. Kjøleskap og oppvaskmaskin er frittstående og følger i utgangspunktet ikke med i handelen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato ved budgivning.

Budgivning

Alle bud er bindende og skal inngis skriftlig med følgende info for å være juridisk gyldig:

Navn på budgiver(e)

Fødselsnummer

Mobil og e-post

Adresse

Sted/dato

Underskrift

Størrelse på bud i kr

Eventuelle forbehold

Ønsket overtagelsesdato og akseptfrist

Finansieringsplan med kontaktinfo til bank, og om budet gis som forbruker eller ledd i næringsvirksomhet

Verdivurdering/e-takst

etakst
03.06.2025 Ref htd2d

OPPDRAAGSGIVER
Trine Larsen Mortensen
416 17 205

& PARTNERS
Eiendomsmegling



Befaring utført 30.05.2025
ØGARDSHØGDA 457, 2332 ÅSVANG
Selveier enebolig på selveiertomt

Meglernes verdivurdering
1 200 000
Ekstl. fellesgjeld
0 Fellesgjeld
1 200 000 Totalt

GNR 366 BNR 9 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3413 STANGE GRUNNKRETETS ÅSEN

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH	Byggeår	1947
Areal	63 m ²	-	-	-	-	-	Soverom	2
Tomt						1276,1 m ²	Etasje(r)	-
							<input checked="" type="checkbox"/> Parkering <input checked="" type="checkbox"/> Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

ADRESSE	SALGS DATO	Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.				
		PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	
1 Øgardshøgda 432, 2332 Åsvang	17.08.2022	2 650 000	0	2 650 000	1990	108 m ²
2 Åsvangvegen 639, 2332 Åsvang	31.10.2024	2 490 000	0	2 490 000	1946	192 m ²
3 Øgardshøgda 423, 2332 Åsvang	14.05.2025	3 200 000	0	3 200 000	1938	185 m ²

Ut ifra gitte opplysninger og vår lokalkunnskap for området vil undertegnede antydde en normal markedsverdi i dagens eiendomsmarked på ovennevnte vurdering. Vurderingen er gjort med hensyn til slik eiendommen fremstår i dag, i vurderingen er det lagt vekt på eiendommens beliggenhet, areal, standard og øvrige opplysninger gitt av hjemmekjøper og funnet av megler.

&Partners, er en rykende uavhengig eiendomsmeglerkjede med et brennende engasjement og interesse for lokalmiljøet, og dermed også høy lokalkunnskap og lokalkjennskap. Når du velger en megler fra Partners til å selge din bolig kan du være trygg på at du skal bli ivaretatt, informert og orientert, fra den første samtalen med oss, til den siste.

Lokal tilhørighet, erfaring og kompetente eiendomsmeglere, samt unik og fremtidsrettet markedsføring, gjør oss i stand til å få den beste markedsprisen for din bolig.

Meglernes verdivurdering er basert på en visuell befaring av eiendommen. Megler har ikke innhentet opplysninger om regulering, heftelser m.v. Verdianslaget er utarbeidet basert på opplysninger fra eksterne kilder som Eiendomsverdi, samt meglernes kjennskap til markedet. Det tas forbehold om at feil i datagrunnlaget kan påvirke prisfastsettelsen. Megler har gitt en verdivurdering basert på innhentet prisinformasjon og sitt beste skjønn, endelig salgsspris vil imidlertid kunne avvike fra meglernes verdivurdering ved salg i det åpne marked. Eiendomsmeglingsforetaket har opphavsrettslig vern til verdivurderingen, og den kan derfor ikke brukes ved markedsføring eller salg av eiendommen gjennom andre enn &Partners Eiendomsmegling.

John Morten Engø
Partners Eiendomsmegling AS
engo@partnereidomsmeigling.no
922 02 273

& PARTNERS
Eiendomsmegling