

aktiv.

Hunnsvegen 22, 2819 GJØVIK

Herskabelig villa med historisk preg - påkostet og meget innbydende - fine uteplasser - garasje - nær stadion og Fastland.



Eiendomsmegler/Advokat MNA

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 9 300 000,-
Omkostn.: Kr 233 890,-
Total ink omk.: Kr 9 533 890,-
Selger: Bjarne Sverre Holtlien
Hanne Iren Thomassen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1915
BRA-i/BRA Total 232/261 kvm
Tomtstr.: 875.5 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 67, bnr. 87
Oppdragsnr.: 1209260041

Ditt nye hjem?

Meget tiltalende bolig med sentral beliggenhet, samt kort veg til fasiliteter og aktivitetstilbud.

En ærverdig og flott eiendom fra ca. 1915. Flere eldre detaljer er fint i varetatt.

I dag fremstår boligen som meget gjennomført og oppgradert gjennom de siste årene.

En innholdsrik bolig med lun og god atmosfære, og hvor moderne komfort møter et historisk preg.

Bolig med særpreg og sjarm
Stort kjøkken med spiseplass
Delikat fargevalg
Flere stuer
Stemningsfull peis
3 soverom
Godt vedlikeholdt bolig
Mjøsutsikt
Dobbelgarasje
Flotte uteplasser
Pent opparbeidet hage
Gangavstand til dagligvare, sykehuset og sentrumsfasiliteter

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	85
Egenerklæring	108
Energiattest	115
Nabolagsprofil	120
Andre vedlegg	126
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 232 kvm

BRA - e: 29 kvm

BRA totalt: 261 kvm

TBA: 11 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 60 kvm Trapperom, gang, teknisk rom og boder.

Rommene er innredet som soverom, vaskerom og stue i dag, men dette er ikke bruksendret i kommune.

1. etasje

BRA-i: 88 kvm Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, kjøkken, tv-stue, stue og tidligere veranda/ innbygd stue.

Terrasse med trapp til hage.

2. etasje

BRA-i: 84 kvm Trapperom, gang, toalettrom, bad, tidligere balkong/ innbygd stue og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 kvm Terrasseareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 kvm Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Enebolig

Alle arealer er oppmålt med lasermåler i henhold til NS3940:2023 som er gjeldende fra 01.01.2024.

Hems er ikke målbar på grunn av lav takhøyde i skråhimlinger.

Garasje

Alle arealer er oppmålt med lasermåler i henhold til NS3940:2023 som er gjeldende fra 01.01.2024.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

875.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og pent opparbeidet med plen, beplantninger, frukttrær og bærbusker. Asfaltert innkjøring og gårdsplass med kanstein i granitt. Trivelig opparbeidet uteplass på sørsiden av huset.

Det er gitt tillatelse til at naboeiendommen planter en hekk og fører opp en en carport som ligger nærmere enn 4 meter fra grensen.

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

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: 20.07.1939.

Beliggenhet

Eiendom med meget sentral beliggenhet, her er det kort gangavstand til sykehuset, Gjøvik VGS, Fastland, Hovdebakken, tennishallen, dagligvare og Gjøvik stadion.

Eiendommen har gode solforhold.

Kort veg til Gjøvik sentrum med alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der.

Gjøvik sentrum kan by på diverse butikker i gågate, kjøpesenteret CC med utallige tilbud, rolige kafèer og smakfulle restauranter, bank og postkontor.

I tillegg finner man bakeri, vinmonopol, apotek, frisør og treningscenter.

Ønsker man en rolig kveld på byen kan Gjøvik by på en koselig film på kino eller en kveld på bowling.

Den mer sosiale finner bra med uteliv og utesteder i helgene.

For den aktivitetslystne finnes mange friluftsmuligheter, her kan nevnes Fastland friluftsbad, Hovde ski og alpinanlegg med heis, tennisbane, Gjøvik klatrepark, Gjøvik stadion med ballbaner, Fjellhallen og Røverdalen svømmeanlegg.

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 i hovedsak boligbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Trond Hagen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført over to etasjer i trekonstruksjoner på kjeller i murt naturstein.

Veggene har bindingsverks- /tømmer-konstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Utvendig tillegg isolert med 50 mm, og innvendig hovedsakelig tillegg isolert med 50 mm isolasjon. Ny utvendig kledning i 2016.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør til kjeller, to-fløyet ytterdør i første etasje, og malt balkongdør i tre.

Takkonstruksjonen har sperre-konstruksjon, hovedsakelig gjenbygget.

Gulv mot loft er tillegg isolert.

Mønet tak er teknet med takstein i betong. Ny takteking i 2000.

Takrenner og nedløp i lakkert metall.

Overbygget terrasse i trekonstruksjoner fra ca. 2016.

Balkong mot hage i trekonstruksjoner.

Utvendige trapp i flisbelagt betong med varmekabler og i trekonstruksjoner.

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1915.

I forbindelse med senking av gulv i kjeller er det tidligere opplyst at det er lagt dobbel innvendig drenering.

Bygningen har grunnmur i murt naturstein, som er pusset og malt både utvendig og innvendig.

Forstøtningsmur til utvendig kjeller-nedgang er av betong.

På eiendommen er det oppført en garasje i ca. 1974.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Utvendige overflater er sist behandlet i 2024, samtidig ble det skiftet enkelte panelbod.

Iht. tilstandsrapport datert 08.05.2026 av Trond Hagen.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrappport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Boligen ble kjøpt i 2010.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært:

Firmanavn: Rørlegger Simenstad og Malermester Rune Stende, 2025.

Beskrivelse: Nytt Bad 2etg. Rørlegger Flytesparkel-sparkel-membrand.

Ufaglært arbeid:

Utført 2025: inkluderte fliser, baderomsinnredning, tak og lister.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:

Alt er nytt av sluk og membrand. Utført av Rørlegger Simenstad og Malermester Rune Stende.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2011.

Beskrivelse: Bytte av kledning og etterisolering i 2016. Bytte av alle vinduer unntatt tre i 2. etasje ut mot stadion. Bytte av inngangsdør og terrassedør.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024.

Beskrivelse: Gått over garasje, byttet noen panelbord og malt den.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Simenstad, 2011.

Beskrivelse: Alt nytt i hele huset, unntatt WC fra 2. etasje til kjeller.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Tidligere eier, ca. 2000.

Beskrivelse: Tidligere eier har leid inn et firma til å montere stålrør med leca kuler rundt i pipa. Usikker på årstall.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Plassen elektro, 2011.

Beskrivelse: Alt nytt i hele huset.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte

eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Nabo i Hunnsv. 22A har fått lov til å bygge carport nærmere tomtegrensen enn 4 m og sette opp hekk nær tomtegrensen.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Terrasse med tak og vegg med vinduer.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Rom på loft ut mot stadion. Nytt bad/vaskerom, soverom og stue i kjeller. Rommene er ikke bruksendret.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Motoren til markisen på huset er defekt.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre per kilowattime frem til 31. desember 2026.

Se ellers vedlagt egenerklæring i prospekt for utfyllende informasjon.

Innhold

Boligen inneholder:

2. Etasje:

Trapperom, gang, toalettrom, bad, tidligere balkong/ innbygd stue og 3 soverom.

1. Etasje:

Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, kjøkken, tv-stue, stue og tidligere veranda/ innbygd stue.

Terrasse med trapp til hage.

Overbygget terrasse utenfor kjøkken.

Kjeller:

Trapperom, gang, teknisk rom og boder.

Rommene er innredet som soverom, vaskerom og stue i dag, men dette er ikke bruksendret i kommune.

Garasje:

Garasje med plass til 2 biler.

Standard

Herskkelig villa med meget sentral beliggenhet på Gjøvik. Her bor man med gangavstand til dagligvarebutikk, sykehuset og Gjøvik videregående skole. For den aktive ligger Gjøvik stadion med ballbaner rett utenfor døren, og det er kort vei til Fastland friluftsbad, Hovde ski- og alpinanlegg med heis samt tennisbane. En liten rusletur unna finner man hyggelige shoppingmuligheter, spisesteder, kaféer og uteliv i Gjøvik sentrum.

Eiendommen ble oppført ca. 1915, med byggetegninger datert sommeren 1914, og kan vise til en rik og spennende historie gjennom mer enn 100 år. I boligens 2. etasje har det tidligere vært lensmannskontor, hvor lensmann Meinich holdt til. Eiendommen ble senere, i 1922, kjøpt av banksjef Frøhaug for kr. 15.000,-. Opprinnelig hadde eiendommen en stor tomt med både frukttrær og bærbusker, og i det gamle uthuset bodde gartneren i sommerhalvåret.

I dag fremstår boligen som svært godt vedlikeholdt, med omfattende oppgraderinger og moderniseringer utført de senere årene. Samtidig er flere originale detaljer ivaretatt på en naturlig og elegant måte, noe som gir boligen særpreg og sjarm. Det gamle uthuset er fjernet, og dagens garasje med plass til to biler ble oppført i 1974.

Boligens første etasje byr på et romslig kjøkken med godt med skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer. I tilknytning til kjøkkenet finner man en hyggelig spiseplass med utgang til overbygget terrasse vendt mot hagen. Videre leder doble dører inn til en nydelig stue med stemningsfull peis, og skyvedører videre til en lun og koselig TV-stue. Den opprinnelige verandaen er bygget inn og fungerer i dag som et lyst og flott kontorrom, med utgang til en liten terrasse og trapp videre ned til hagen.

I andre etasje er den opprinnelige balkongen bygget inn som en avslappende stue med hyggelig utsikt mot Mjøsa – et perfekt sted å trekke seg tilbake etter en lang dag på jobb eller skole. Etasjen inneholder også tre soverom, hvorav ett har en stilfull plassbygget garderobeløsning. Fra ett av soverommene er det bygget trapp opp til hems, men denne er ikke omsøkt/ bruksendret hos kommunen.

Kjelleren byr på rikelig med bodplass og gode oppbevaringsmuligheter. Dersom man ønsker å benytte rommene i kjelleren til varig opphold, må dette omsøkes og godkjennes av kommunen.

Eiendommen har en romslig og pent opparbeidet hage med plen, beplantning og flere

fine, skjermede uteplasser hvor man kan nyte solrike dager i rolige omgivelser.

KJØKKEN:

Kjøkkenet har innredning fra 2012 med glatte fronter.

Det er integrert platetopp med wok, stekeovn, damp stekeovn oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På kjøkken er det lite skall på flis og noen løse fuger.

BAD/ VASKEROM:

Bad i andre etasje er pusset opp med nye overflater, installasjoner og utstyr i 2025.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt.

Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse på gulv og smøremembran på vegger.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom i kjeller er nytt i 2016.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Selger påpeker at til tross for at fallet mot sluk er 0, så er det 5 cm fra toppen av dørstokken med membran til toppen av slukrista.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg.

Veggene har tapet, malt panel, malte panelplater/plater og malt murt forblending.

Innvendige tak har malt panel og noe himlingsplater.

Overflater er enten nye eller fornyet i perioden 2016-2025.

I kjelleren er gulvet av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Nytt gulv med vannbåren varme på drenerende masser i ca. 2013.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har malt tretrapp med teppe i inntrinn og opptrinn.
Trappevanger og rekkverk er sist malt i ca. 2016.

Innvendig har boligen malte dører.

DIVERSE UTSTYR:

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Det er installert varmepumpe vann til vann i 2012.

Dobbel mantlet varmtvannstank på ca. 300 liter.

Det er kablet for data/tv i alle beboelses rom med sentral i teknisk rom i kjeller.

Det er montert sentralstøvsuger med uttak i kjeller og begge etasjer.

Vannbåren varme i gulv beboelsesrom.

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

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.

Dette medfølger ikke i salget:

- Taklampe fra Hadeland glassverk i trappeoppgang, 3 glasskuler
- Lampe over spisebord i spisestue.
- Lampe over spisebord kjøkken.
- Ballonglampe tak i tv-stue første etasje
- Sort glasskuppel i første gang i annen etasje, fra Hadeland glassverk.
- Grått garderobeskap/skap i tre, som står på soverom i andre etasje ut mot stadion.
- Vegghengte Montana-skap i begge etasjer.
- Marmorhulle i gang annen etasje.
- Hvit buet/rund vegghengt hulle kjøkken.
- String trådhyll stue.
- Tv-benk i tv stuen første etasje.
- Taklampe blått soverom.

- Vegghengt lampe ved sofa kjøkken. - Vegghengt lampe over sofa tv-stue andre etasje
- Taklampe over Montana-skap spisestue

Selger opplyser om at markisemotoren er deffekt.

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

Boligen er fra ca. 1915, oppgradert og modernisert de senere årene.

Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på.

Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonalitet er normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringstidspunktet.

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

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:

Ingen punkter registrert.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Spesialrom - 2 Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Spesialrom - 1 Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tomteforhold - Drenering
Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER
UNDERSØKT:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Tomteforhold - Septiktank
Septiktanken er av betong, og benyttes i dag som stake-kum.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- * Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- * Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- * Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Parkering

Dobbelgarasje på eiendommen.
Ellers parkering på gruset gårdsplass.

Solforhold

Gode solforhold.

Radonmåling

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og bygningen er heller ikke utført med radon-sperre.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt

årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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).

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes med elektrisitet, varmepumpe vann til vann med vannbåren varme gulv i alle etasjer og vedfyring.

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats opplagt på ståldrager.

Ny peis med innsats fra ca. 2016. Pipe er fornyet med stålrør ca. 2008 av forrige eier.

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

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr 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: 10.03.2021. Utført.

Siste dato for feiing: 20.04.2022. Utført.

Anmerkning vedr ildsted:

Omramming til peisinnsets er ilagt dobbel gipsplater med lufting under orginalt oprinnelig tak i følge eier.

Nytt senket tak ligger da utenfor omramming og avstand fra nevnte gipsplater til tak blir da stor nok.

Dokumentasjon på dette er derimot ikke framlagt.

Informasjon om 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.

Svar fra Elvia:

Målepunkt-ID : 707057500034747354

Siste kontroll ble utført: 26.08.2020

Foreligger det pålegg om utbedring av feil på det elektriske anlegget: Nei

Elsikkerhet Norge AS har behandlet denne saken på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS.

DLE utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/ mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.

Hvis det elektriske anlegget er bygget etter 1999, eller det har blitt foretatt utvidelser eller rehabilitering, skal samsvarserklæring og nødvendig underlagsdokumentasjon fra utførende elektrovirksomhet følge eiendommen videre.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 300 000

Omkostninger kjøper

9 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

232 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

233 890 (Omkostninger totalt)

250 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

253 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

9 533 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 550 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 553 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 33 500 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker vann, avløp,

renovasjon, feiegebyr og eiendomsskatt.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Vann og avløp 17964,-

Renovasjon 5944,-

Feiegebyr 593,-

Eiendomsskatt 8940,-

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.

Eiendomsskatt

Kr 8 940 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskattetakst 2235300,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 350 237 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 400 947 for år 2024

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

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

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

Tilbud om 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 67, bruksnummer 87 i Gjøvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3407/67/87:

20.07.1939 - Dokumentnr: 1942 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UKJENT HOVEDBRUK.

14.06.1947 - Dokumentnr: 2009 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:67 Bnr:595

15.10.1969 - Dokumentnr: 6883 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:67 Bnr:839

08.07.2008 - Dokumentnr: 563400 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3407 Gnr:67 Bnr:1475

01.01.2020 - Dokumentnr: 817088 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:67 Bnr:87

Tinglyste dokumenter som har latt seg fremskaffe 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. 155598042 - Enebolig - Næringsgruppe: Bolig - 1 boenhet
- Bygningsnr. 155598050 - Garasjeuthus annekst til bolig- Næringsgruppe: Annet

som
ikke er næring

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965.
Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger:

- * Byggeanmeldelse for garasje, datert 1974.
- * Byggeanmeldelse vedr endring/ ombygging for Hunnsvegen 22, datert 1938.
- * Byggeanmeldelse vedr ny trappehall/ ombygging, datert 1938.
- * Byggeanmeldelse for hovedbygning og uthus, datert 1914.
- * Byggeanmeldelse for oppføring av bygning, datert 1911.

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.

Lovlighet:

Enebolig:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Tegningene viser ikke kjelleren og har en annen inndeling av rom i øvrige etasjer.

Det foreligger ikke bruksendring vedr etablering av bad, etablering av hems eller rom i kjeller.

Enkelte endringer på fasade, blant annet er opprinnelig veranda/ balkong ikke byggesøkt som oppholdsrom.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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.

Garasje:

Det foreligger tegninger fra 1974, men det er enkelte avvik på fasade.

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg.

Det er privat stikkveg inn til eiendommen, og kjøper må beregne kostander til brøyting av stikkveg/ gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Kommentar fra kommunen:

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank.

Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende arealplan med bestemmelser:

Kommuneplanens arealdel (KP) 3407 KP2020- 2032 - Kommuneplanens arealdel 2020- 2032 med vedtaksdato 29.10.2020.

Endringer godkjent 14. september 2023.

Formål:

Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Boligbebyggelse

Bestemmelsesområde

Støysone: gul og rød sone iht T-1442

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

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.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

bud inngis.

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, foto, kommunal info, 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 30.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Ansvarlig megler bistås av

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Oppdragstaker

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923816607
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

16.05.2026

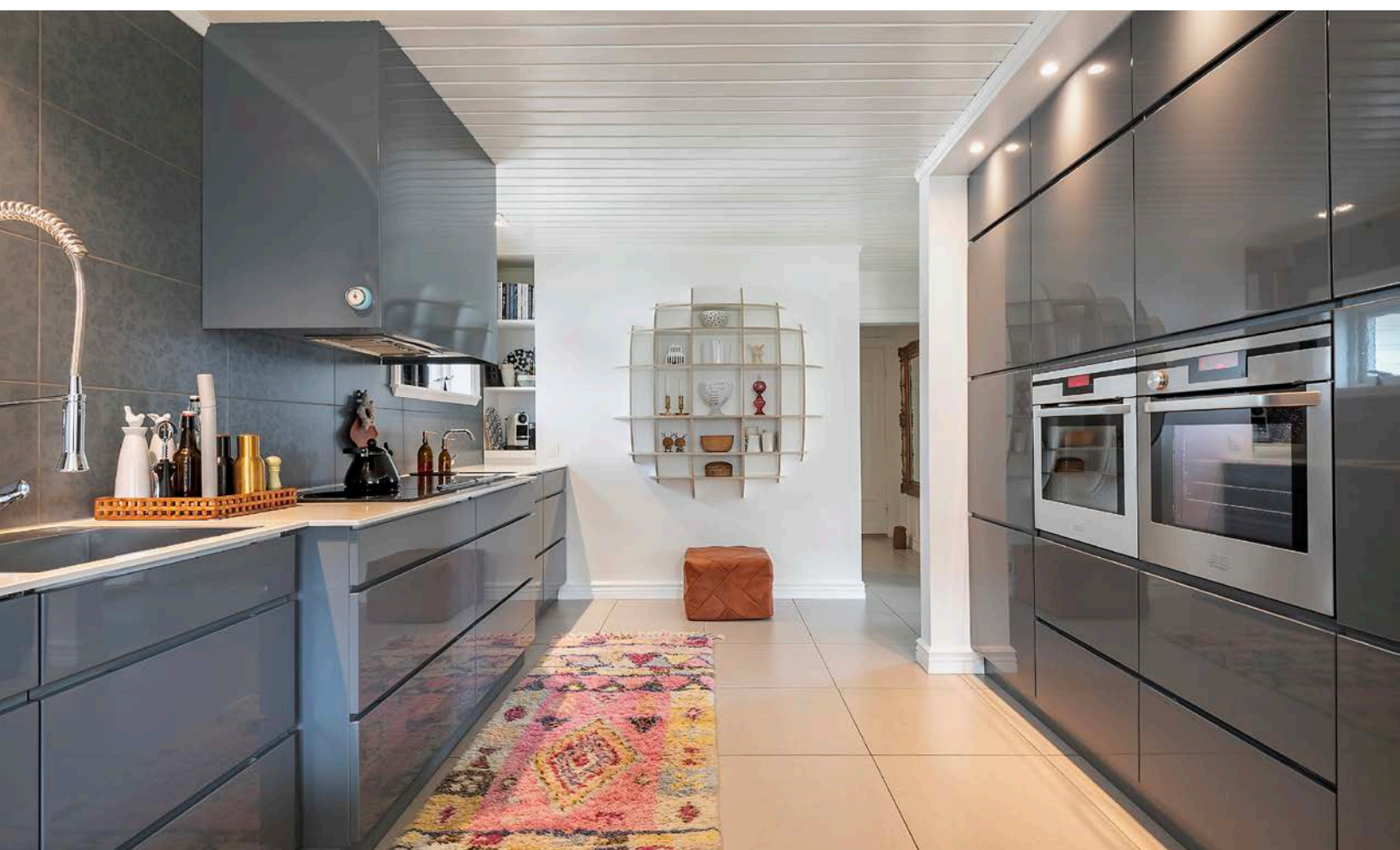


Velkommen til Hunnsvegen 22!



Innholdsrik bolig med flotte hagearealer.







Integrerte hvitevarer.



Stort og godt kjøkken med eget spisebord.



Åpent mellom kjøkken og spisestue.



Samle familien til felles måltider.







Fin plass til spisestuemøblement ved peisen.



Delikat fargevalg i spisestuen.



Stemningsfull peis.



Nydelig spisestue hvor man kan invitere til sosiale kvelder.







Eldre detaljer fint ivaretatt.



Koselig tv-stue.



Avslappende atmosfære.



Stilig med doble glassdører mellom rommene.







Plassbygd benk med skuffer.



Godt med dagslys inn. Opprinnelig veranda, ikke byggesøkt som oppholdsrom.





Utgang til veranda med trapp videre til hage.



Plassbygde hyller.



Innredet tv-stue i 2. etasje. Opprinnelig balkong, ikke byggesøkt som oppholdsrom.



Utsyn fra 2. etasje. Mjøsutsikt



Gang i 2. etasje.



Soverom I



Soverom i lyset fargevalg.



Soverom II



Godt med garderobeplass.



Fin garderobeløsning.



Soverom III



Trapp til loft/ hems.



Stilig løsning. Ikke byggesøkt kommunen.



Loftsrom, ikke byggesøkt som hems.



Lysmalte flater, skråhimling og lav takhøyde.



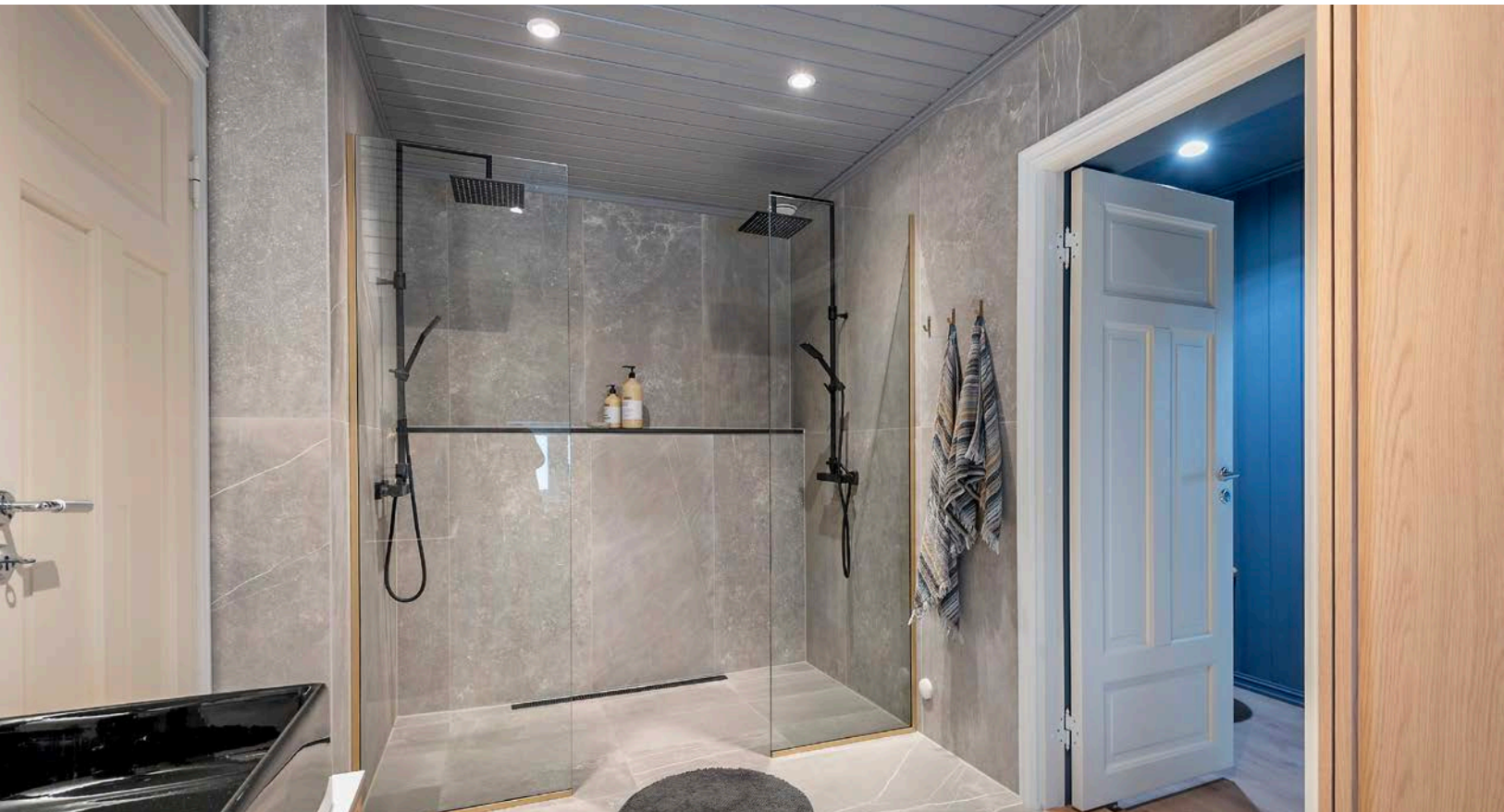
Bad I



Dobbel servantløsning.



Adkomst soverom.



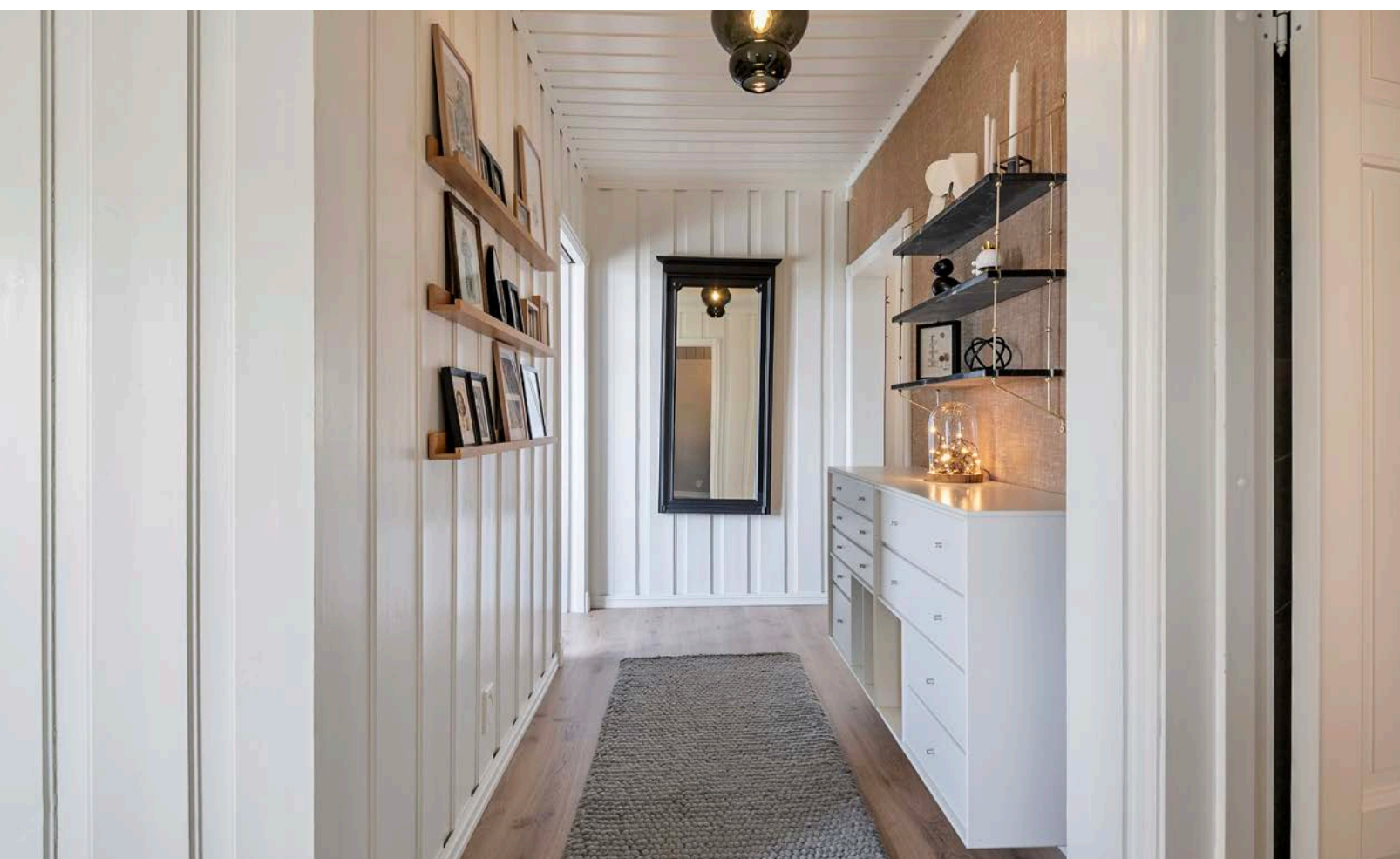
Stor dusjsone med 2 dusjer.





Separat toalettrom.







Trapp til kjeller.





Bodrom med synlig dragere i taket. Ikke bruksendret i kommunen.



Malte murvegger. Ikke bruksendret som stue.



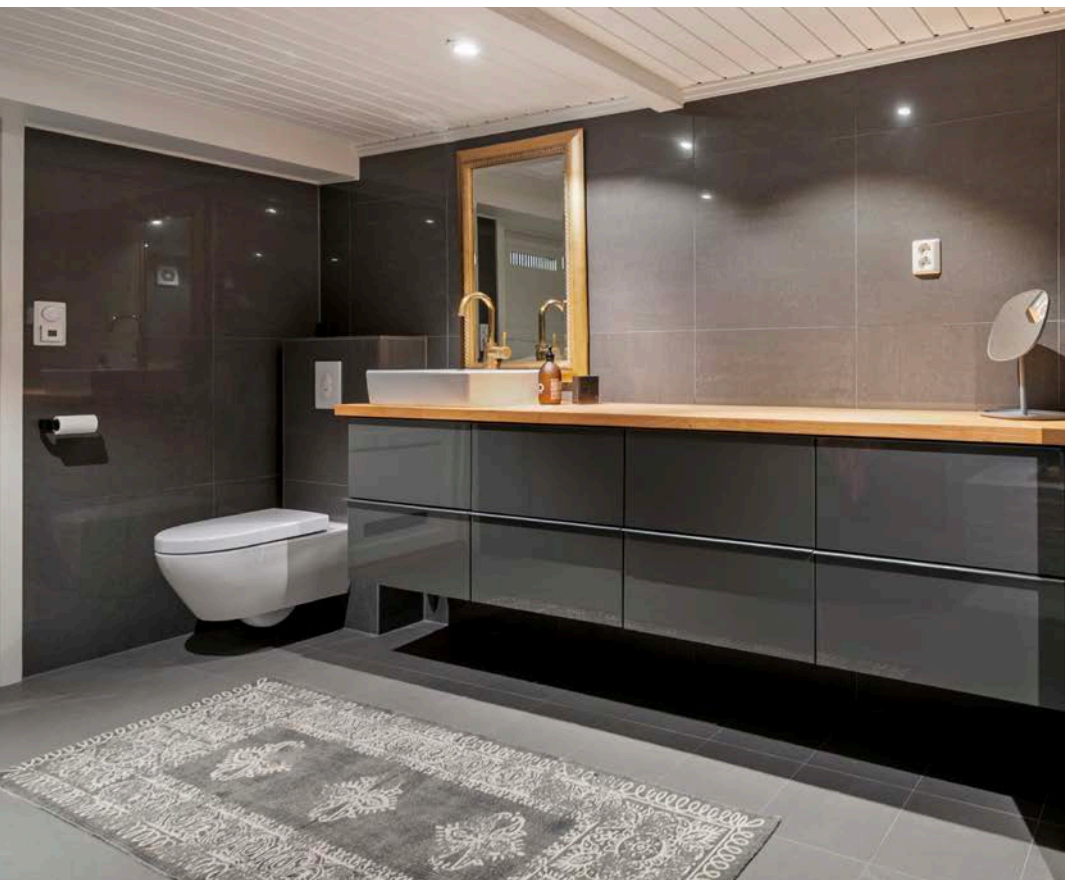
Godt med ekstra plass i kjelleretasjen.



Pent innredet. Ikke bruksendret som soverom.



Egen utgang ut.



Vaskerom i kjeller. Ikke bruksendert.



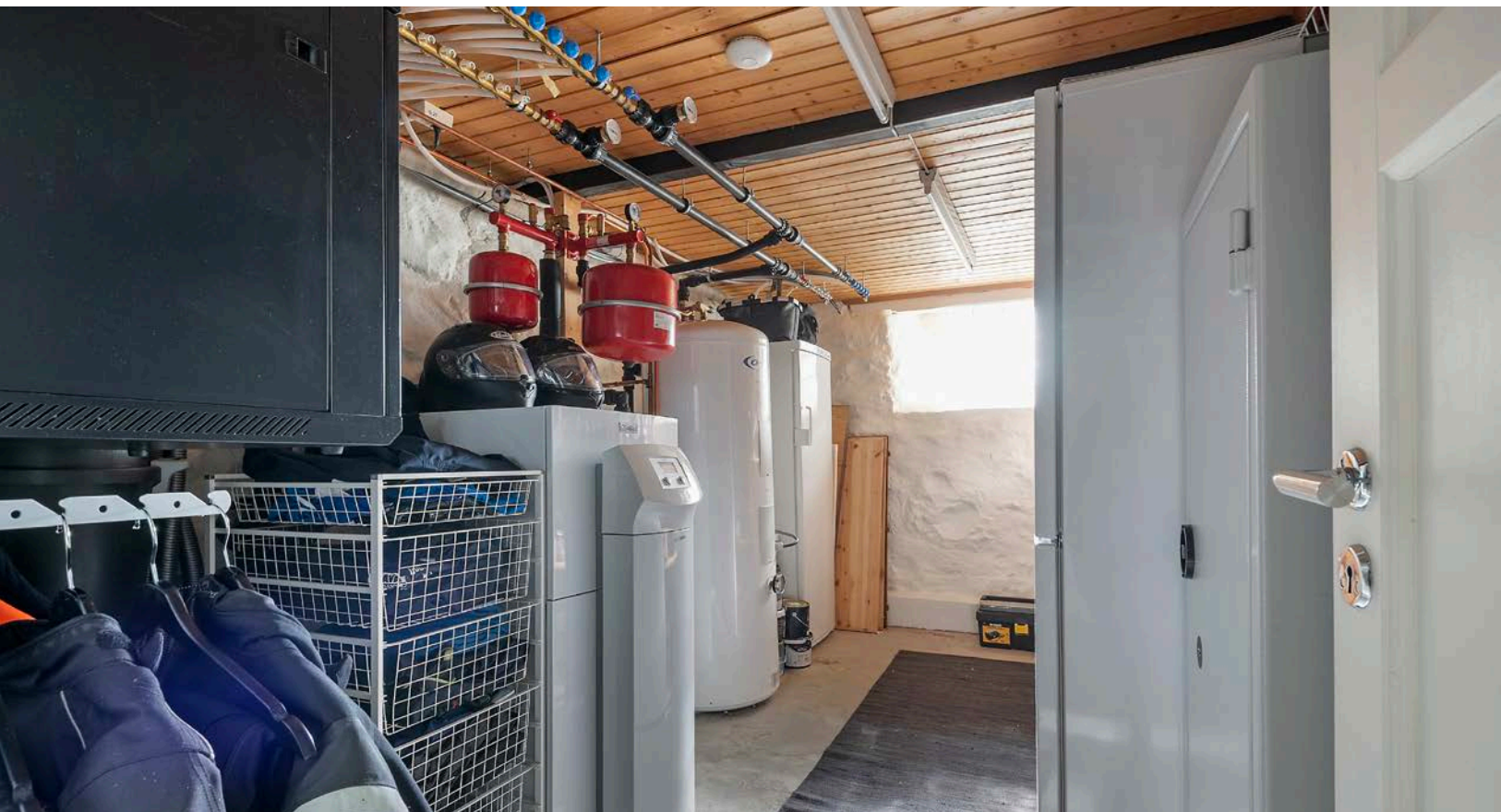




Badekar med dusjvegg som del av vaskerommet. Ikke bruksendret.



Beroligende med et varmt bad.



Teknisk rom/ bod.

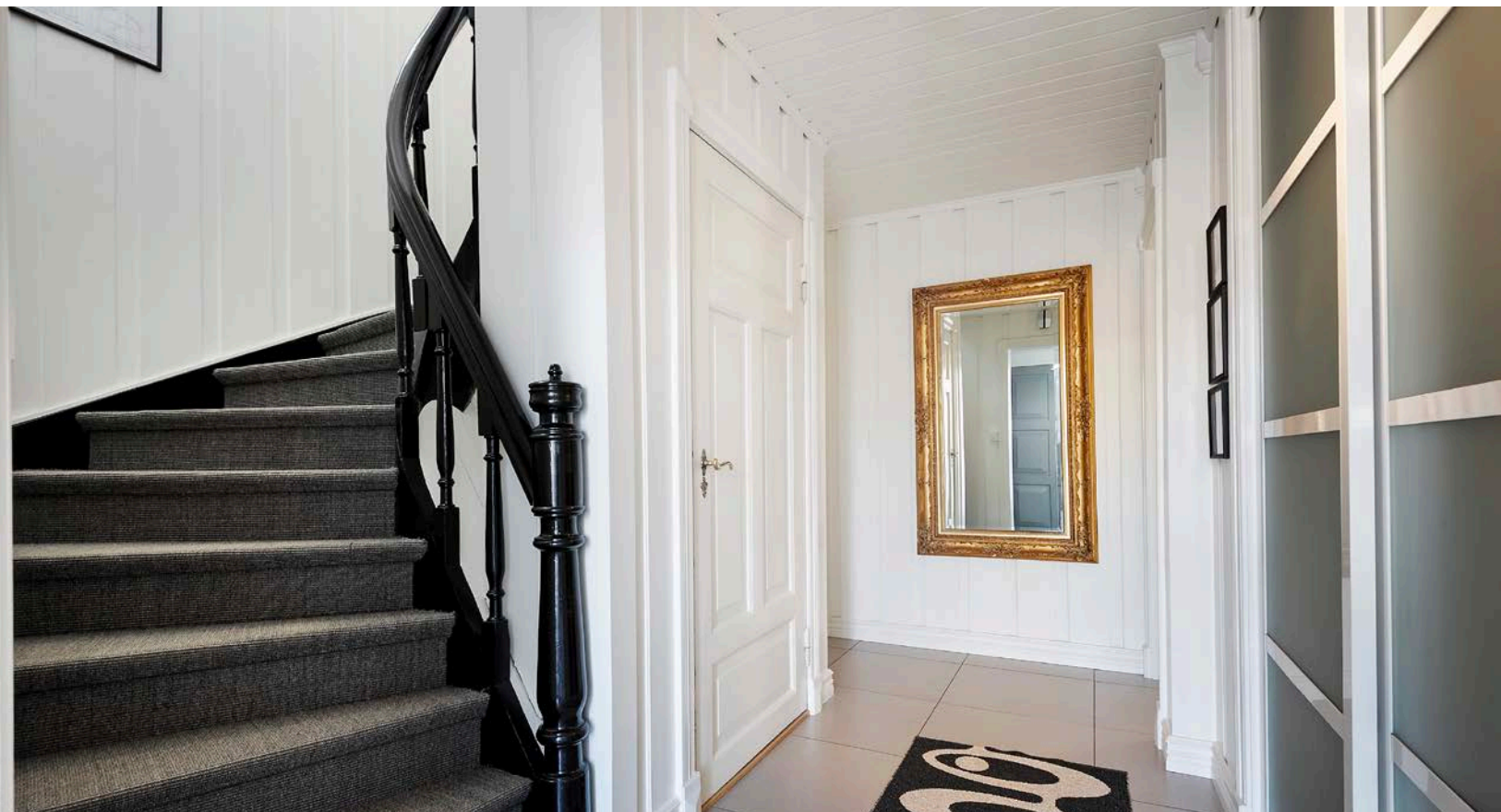


Separat toalettrom i 1. etasje.

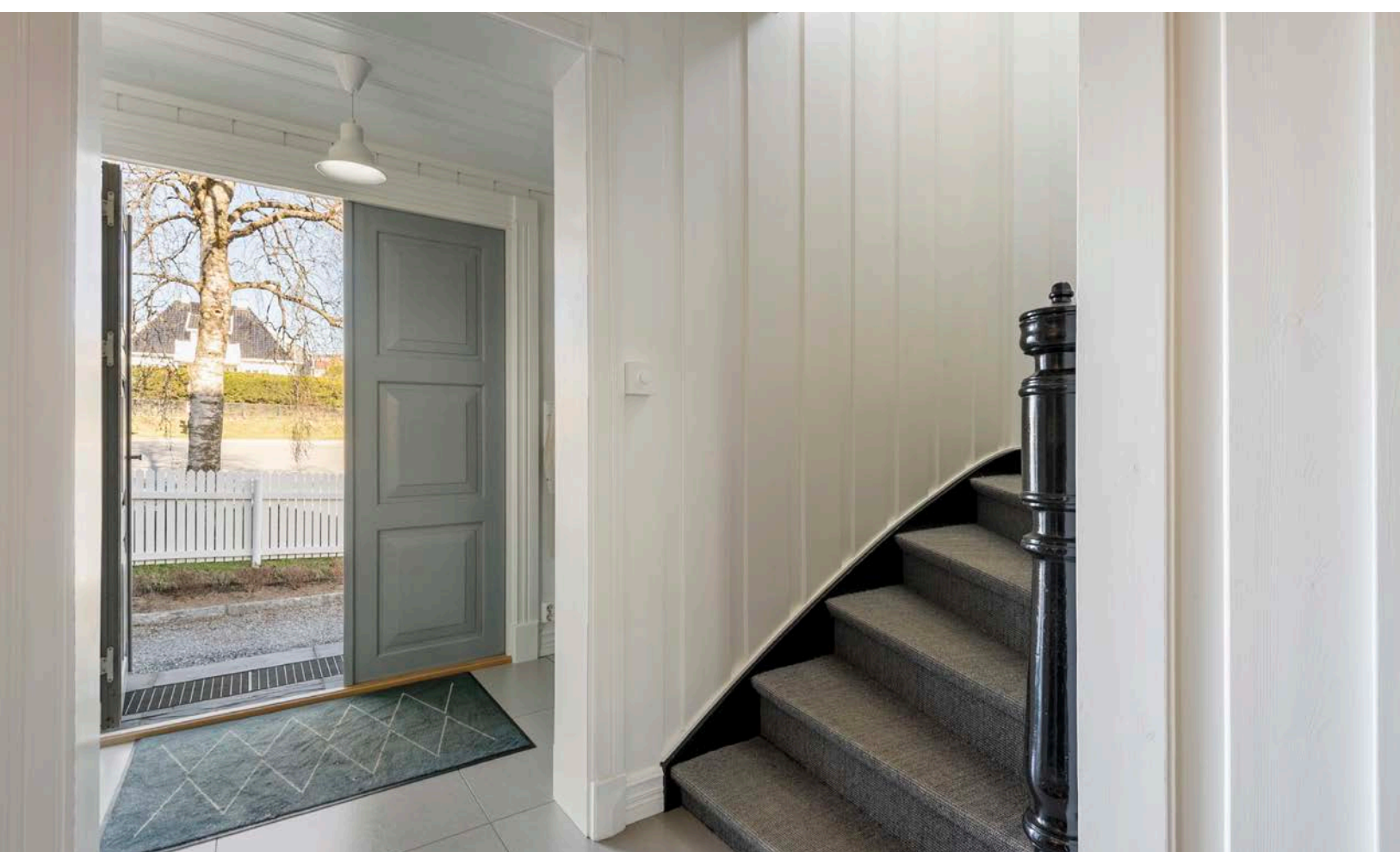




Skyvedørrsgarderobe i gangen.



Trapp til 2. etasje.





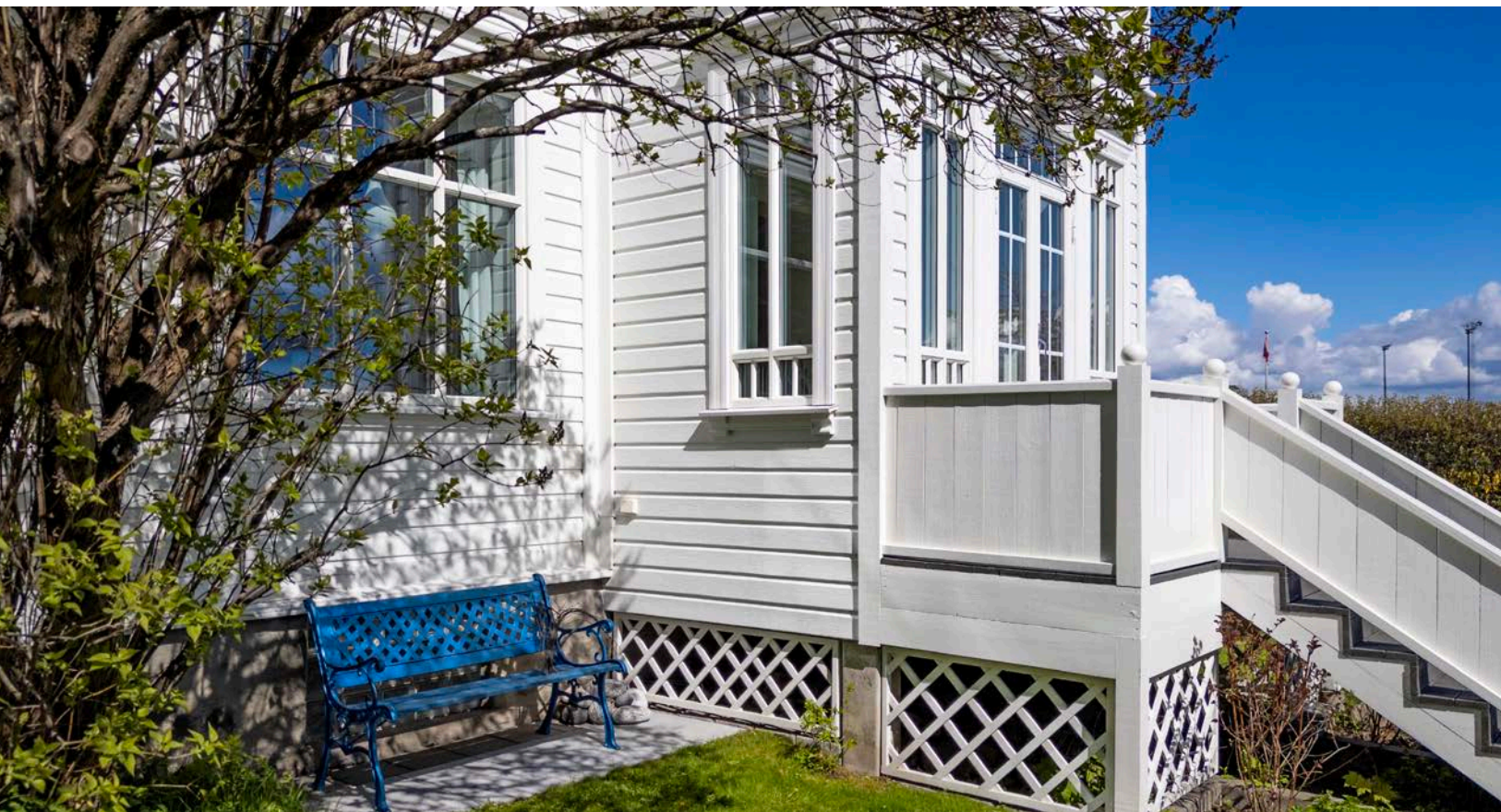
Pent inngangsparti.



Port videre inn mot garasje og hage.



Gruset gårdsplass.

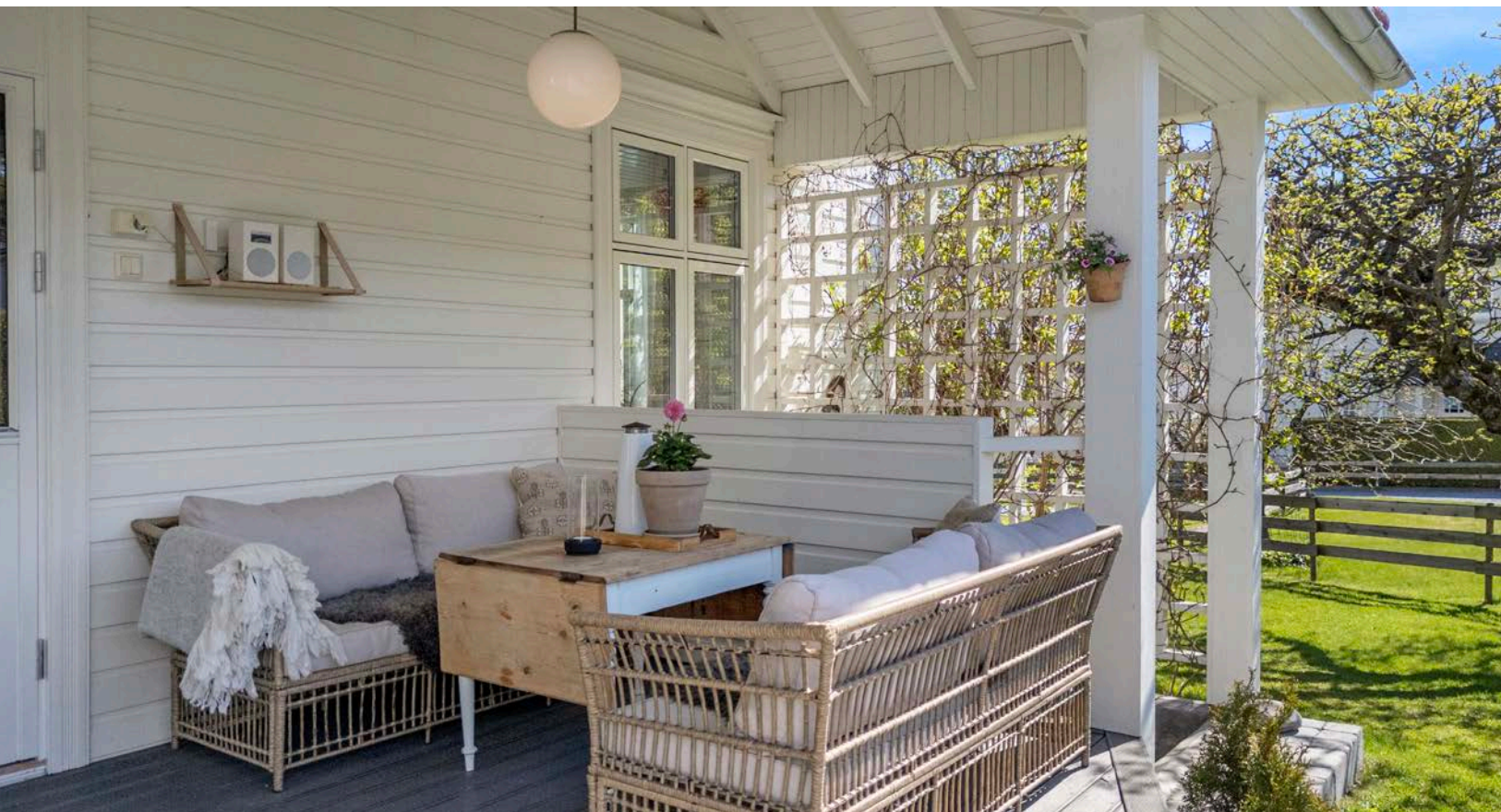


Slappe av i solveggen.





Herskkelig villa med sentral beliggenhet.



Overbygget terrasse.



Sitte ute i all slags vær.



God plass for parkering.



God plass for utemøblement.



Flere fine uteplasser på tomta.







Nyte solrike dager.



Dobbelgarasje på eiendommen.

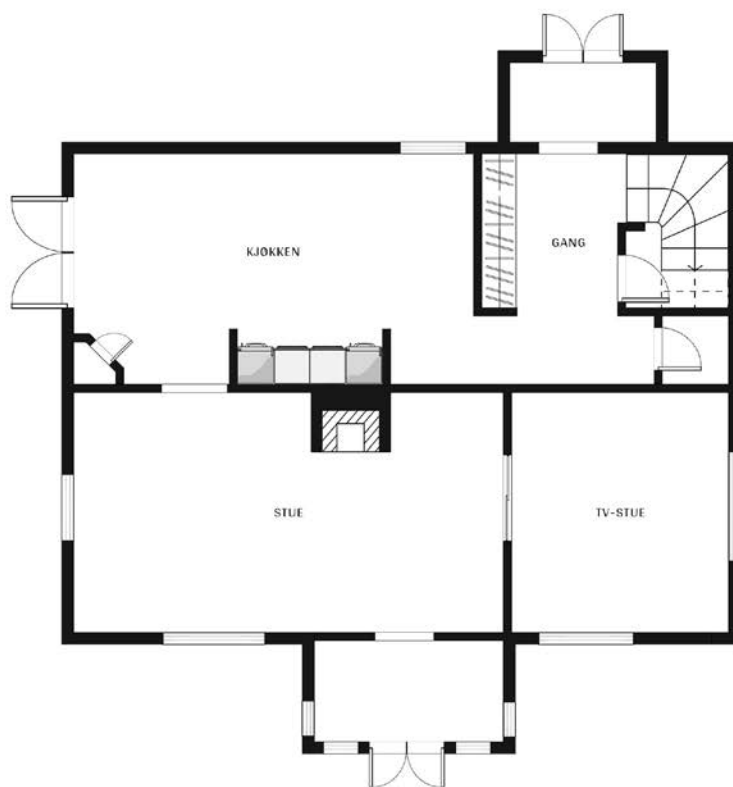


Gangavstand til stadion, Fastland, Hovdebakken, dagligvare, sykehuset og Gjøvik videregående.



Kort veg til Gjøvik sentrum med alle byfasiliteter.





Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



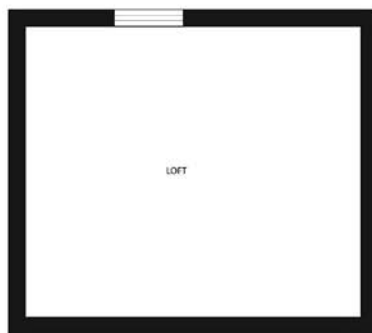
Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



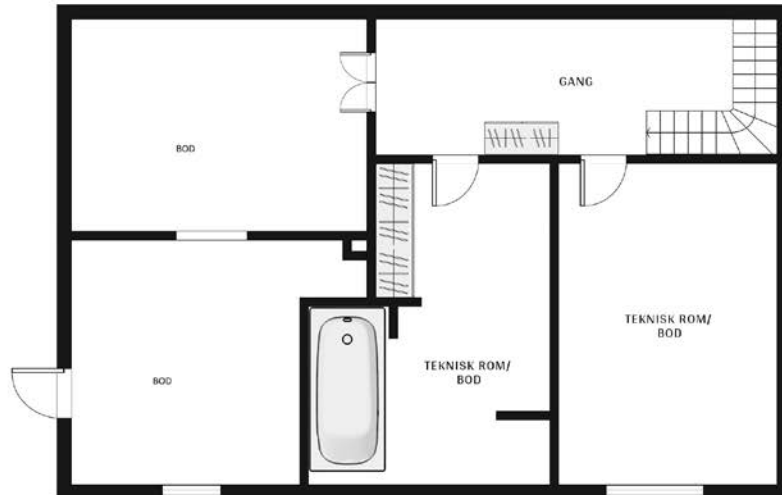
Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



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







Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hunnsvegen 22, 2819 GJØVIK
 GJØVIK kommune
 # gnr. 67, bnr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 19276-1939

Eiendomsverdi ref nr: RJ4529

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Hagen



**ABACUS TAKST AS**

**NITO**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

ABACUS Takst AS

ABACUS Takst AS v/ Takstingeniør Trond Hagen har over 45 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Vi er sertifisert siden 2008 for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

ABACUS Takst AS er medlem av Norsk Takst og følger bransjens strenge krav til utdanning, kompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Trond Hagen

Uavhengig Takstingeniør

trond.hagen@abacustakst.no

415 08 373



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET

Eiendom med sentral beliggenhet, og kort gangavstand til sentrum, Sykehuset, Gjøvik VGS og Fastland med friluftsbad, alpinbakke og tennisbaner. Eiendommen har gode solforhold.

BEBYGGELSE

Bygningen er oppført over to etasjer i trekonstruksjoner på kjeller i murt naturstein. Yttervegger over terreng er utvendig kledd med panel. Vinduer i tre med isolerglass, isolert to-føuet inngangsdør i tre og dør til terrasse og balkong med isolerglass og samme utseende som vinduene. Mønet tak er tekkt med takstein i betong. På eiendommen er det oppført en garasje.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Boligen inneholder vindfang, hall m/trapperom, toalettrom, kjøkken og stuer i første etasje. I andre etasje er det trapperom, gang, bad, stue/kontor og fire soverom hvorav det ene med hems. Kjeller medf utvendig og innvendig trappe-adkomst inneholder gang, teknisk rom, bad/vaskerom, stue og soverom.

STANDARD

Boligen har en god standard og er godt vedlikeholdt. Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, malt panel, malte panelplater/plater og malt murt forblending. Innvendige tak har malt panel og noe himlingsplater. Overflater er enten nye eller fornyet i perioden 2016-2025. Bad i kjeller fra 2016 og i andre etasje fra 2026 med varme i gulv og fliser på gulv og vegger. Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, Oppvarming med strøm, vannbåren varme med varmpumpe. Se boligens energiattest. Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEN

Flat eiet tomt som er pent opparbeidet med plen, beplantninger, frukttrær og bærbusker. Asfaltert innkjøring og gårdsplass med kanstein i granitt. Trivelig opparbeidet uteplass på sørsiden av huset.

SAMMENDRAG

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få ett komplett bilde av objektet.

Boligen er fra 1916, oppgradert og modernisert de senere årene. Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på. Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter

og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonalitet er normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringstidspunktet. Boligens tilstand baseres på den visuelle befaringen, enkle målemetoder og inngrep i konstruksjon, fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra eier og egenerklærings skjema

Enebolig - Byggeår: 1915

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ny taktekking i 2000. Takrenner og nedløp i lakkert metall. Veggene har bindingsverks- /tømmer-konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Utvendig tillegg isolert med 50 mm, og innvendig hovedsakelig tillegg isolert med 50 mm isolasjon. Ny utvendig kledning i 2016. Takkonstruksjonen har sperre-konstruksjon, hovedsakelig gjenbygget. Gulv mot loft er tillegg isolert. Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Nye vinduer i 2011 og tre vinduer fra 1993 for tre vinduer i andre etasje. Bygningen har malt hovedytterdør til kjeller, to-fløyet ytterdør i første etasje, og malt balkongdør i tre. Overbygget terrasse i trekonstruksjoner fra 2016. Balkong mot hage i trekonstruksjoner. Utvendige trapp i flisbelagt betong med varmekabler og i trekonstruksjoner.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, malt panel, malte panelplater/plater og malt murt forblending. Innvendige tak har malt panel og noe himlingsplater. Overflater er enten nye eller fornyet i perioden 2016-2025. På kjøkken er det lite skall på flis og noen løse fuger. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og peis med innsats opplagt på ståldrager. Ny peis med innsats fra 2016. Pipe er fornyet med stålrør ca. 2008 av forrige eier. I kjelleren er gulvet av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Nytt gulv med vannbåren varme på drenerende masser i 2008. Boligen har malt tretrapp med teppe i inntrinn og opptrinn. Trappevanger og rekkverk er sist malt i 2016. Innvendig har boligen malte dører. Innvendige dører er hovedsakelig fra 2011, øvrige dører er sist malt i samme periode. Boligen oppvarmes med elektrisitet, varmpumpe vann til vann med vannbåren varme gulv i alle etasjer og vedfyring.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i andre etasje er pusset opp med nye overflater, installasjoner og utstyr i 2025. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollklæringer og bilder. Veggene har fliser. Taket er malt.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse på gulv og smøremembran på vegger. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom i kjeller er nytt i 2016.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra 2012 med glatte fronter. Det er integrert platetopp med wok, stekeovn, damp stekeovn oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og i plast (rør i rør).

Vannledninger er hovedsakelig fra 2010.

Det er avløpsrør av plast og i støpejern.

Avløpsrør er hovedsakelig fra 2010.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig tilluft med ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.

Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.

Det er installert varmepumpe vann til vann i 2012.

Dobbel mantlet varmtvannstank på ca. 300 liter.

Det er kablet for data/tv i alle beboelses rom med sentral i teknisk rom i kjeller.

Det er montert sentralstøvsuger med uttak i kjeller og begge etasjer.

Vannbåren varme i gulv beboelsesrom

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1915.

I forbindelse med senking av gulv i kjeller er det tidligere opplyst at det er lagt dobbel innvendig drenering.

Bygningen har grunnmur i murt naturstein, som er pusset og malt både utvendig og innvendig.

Forstøtningsmur til utvendig kjeller-nedgang er av betong.

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning, til dels med hekk mot naboer og fortau. Gruset adkomst og gårdsplass.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Uteplasser i trekonstruksjoner og gruset plass med belegning stein.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og bygningen er heller ikke utført med radon-sperre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

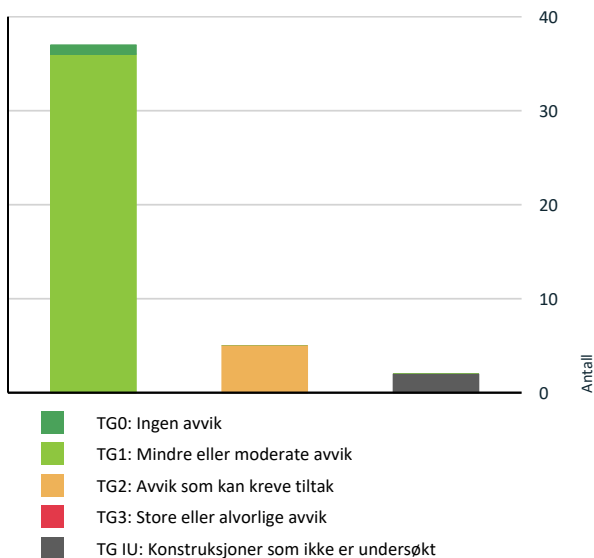
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger fra byggeåret. Tegningene viser ikke kjelleren og har en annen inndeling av rom i øvrige etasjer. Det er ikke kjent om det er søkt bruksendring.

Det er gitt tillatelse til at naboeiendommen planter en hekk og fører opp en carport som ligger nærmere enn 4 meter fra grensen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! **Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

! **Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Selger har utført en utvidet energimerking.

Energimerke



Energikarakteren

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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1915

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bygningen benyttes som enebolig for eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ny taktekking i 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert metall.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverks-/tømmer konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Utvendig tillegg isolert med 50 mm, og innvendig hovedsakelig tillegg isolert med 50 mm isolasjon. Ny utvendig kledning i 2016.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperre-konstruksjon, hovedsakelig gjenbygget. Gulv mot loft er tillegg isolert.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Nye vinduer i 2011 og tre vinduer fra 1993 for tre vinduer i andre etasje. En defekt markise.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør til kjeller, tofløyet ytterdør i første etasje, og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget terrasse i trekonstruksjoner fra 2016. Balkong mot hage i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapp i flisbelagt betong med varmekabler og i trekonstruksjoner.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

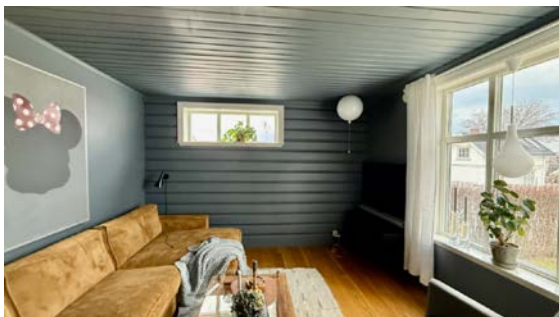
INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, malt panel, malte panelplater/plater og malt murt forblending. Innvendige tak har malt panel og noe himlingsplater. Overflater er enten nye eller fornyet i perioden 2016-2025. På kjøkken er det lite skall på flis og noen løse fuger.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. På denne bakgrunn gis overflater tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Registrering av høydeforskjeller er gjort på tilfeldig valgte steder, ved måling med laser. Ved en total måling av alle hele gulvflater vil det trolig være andre forskjeller.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats opplagt på ståldrager. Ny peis med innsats fra 2016. Pipe er fornyet med stålrør ca. 2008 av forrige eier..

Det foreligger merknad fra kommunen på omramming til peisinnsats er ilagt doble gipsplater med lufting under originalt oprinnelig tak i følge eier. Nytt senket tak ligger da utenfor omramming og avstand fra nevnte gipsplater til tak blir da stor nok. Dokumentasjon på dette er derimot ikke framlagt.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

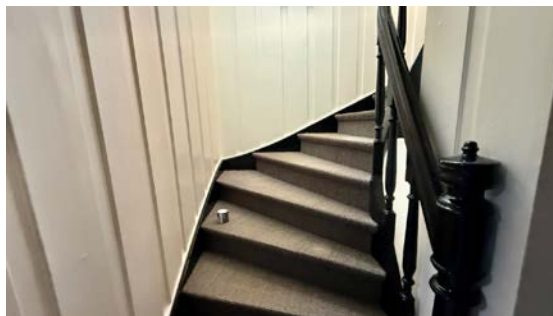
Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Nytt gulv med vannbåren varme på drenerende masser i 2008.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med teppe i inntrinn og opptrinn. Trappevanger og rekkverk er sist malt i 2016.



TG 1 Innvendige trapp til kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp.
Trapp er sist malt i 2016.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.
Innvendige dører er hovedsakelig fra 2011, øvrige dører er sist malt i samme periode.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen oppvarmes med elektrisitet, varmepumpe vann til vann med vannbåren varme på alle etasjer og vedfyring.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er pusset opp med nye overflater, installasjoner og utstyr i 2025.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollklæringer og bilder.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse på gulv og smøremembran på vegger.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet er utført med målerverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt.
Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at våtrommet er renovert og er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utbygger er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller er nytt i 2016.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er integrert platetopp med wok, stekeovn, damp stekeovn oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med servant og toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med servant og toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og i plast (rør i rør). Vannledninger er hovedsakelig fra 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og i støpejern. Avløpsrør er hovedsakelig fra 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig tilluft med ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe vann til vann i 2012.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Dobbel mantlet varmtvannstank på ca. 300 liter.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er kablet for data/tv i alle beboelses rom med sentral i teknisk rom i kjeller. Det er montert sentralstøvsuger med uttak i kjeller og begge etasjer.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i gulv beboelsesrom

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Arbeider er utført av Plassen Elektro As
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ettersom det ikke har vært utført tilsyn de siste 5 år anbefales en utvidet elkontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1915.
I forbindelse med senking av gulv i kjeller er det tidligere opplyst at det er lagt dobbel innvendig drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringen bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i murt naturstein, som er pusset og malt både utvendig og innvendig.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur til utvendig kjeller-nedgang er av betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning, til dels med hekk mot naboer og fortau. Gruset adkomst og gårdsplass.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann og avløpsledninger er nedgravd og vurderingen er gjort ut fra opplysninger gitt av kommunen, og hva som er synlig der ledningsnettene går inn i bygningen.

Tilstandsrapport

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

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG II Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong, og benyttes i dag som stake-kum.

! TG I Andre tomteforhold

Beskrivelse

Uteplasser i trekonstruksjoner og gruset plass med belegning stein.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og bygningen er heller ikke utført med radon-sperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Bygningen benyttes til oppstilling plass for bil og rom for oppbevaring.

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeåret er oppgitt i tidligere takst.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Utvendige overflater er sist behandlet i 2024, samtidig ble det skiftet enkelte panelbod.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2024 Modernisering Garasje er restaurert og modernisert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

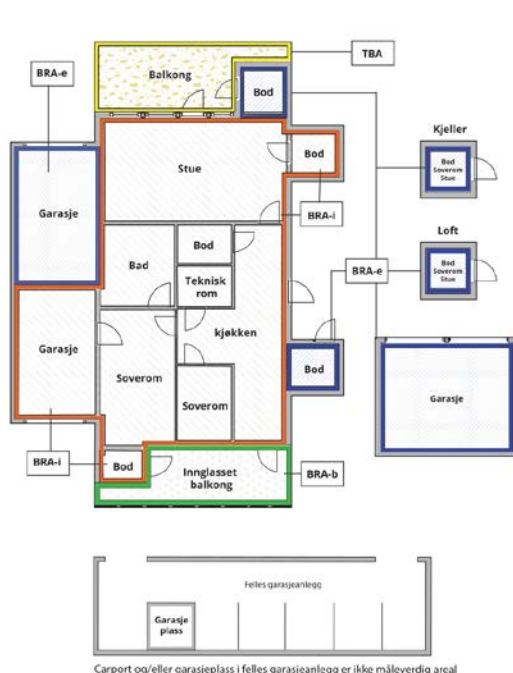
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hems					
2 Etasje	84			84	
1 Etasje	88			88	11
Kjeller	60			60	
SUM	232				11
SUM BRA	232				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Hemsrom		
2 Etasje	Trapperom, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, soverom 4, stue		
1 Etasje	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, kjøkken, tv-stue, stue, stue/vinterhage		
Kjeller	Trapperom, gang, bad/vaskerom, soverom, teknisk rom, stue		

Kommentar

Alle arealer er oppmålt med lasermåler i henhold til NS3940:2023 som er gjeldende fra 01.01.2024.
Hems er ikke målbar på grunn av lav takhøyde i skråhimlinger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger fra byggeåret. Tegningene viser ikke kjelleren og har en annen inndeling av rom i øvrige etasjer. Det er ikke kjent om det er søkt bruksendring.

Det er gitt tillatelse til at naboeiendommen planter en hekk og fører opp en en carport som ligger nærmere enn 4 meter fra grensen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Det vises til beskrivelsens enkelte punkter og selgers egenerklæring. Det vises til beskrivelsens enkelte punkter og selgers egenerklæring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

Kommentar

Alle arealer er oppmålt med lasermåler i henhold til NS3940:2023 som er gjeldende fra 01.01.2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Trond Hagen	Takstingeniør
	Bjarne Sverre Holtlien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	87		0	876 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hunnsvegen 22

Hjemmelshaver

Holtlien Bjarne Sverre, Thomassen Hanne Iren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med sentral beliggenhet, og kort gangavstand til sentrum, Sykehuset, Gjøvik VGS og Fastland med friluftsbad, alpinbakke og tennisbaner. Eiendommen har gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er flat og pent opparbeidet med plen, beplantninger, frukttrær og bærbusker. Asfaltert innkjøring og gårdsplass med kanstein i granitt. Trivelig opparbeidet uteplass på sørsiden av huset.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 800 000	2010

Forsikring

Selskap VESTA	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie 7 000
-------------------------	-----------------	-------------	-----------------------	------------------------------

Kommentar

Opplysninger er gitt av eier. Antatt premiebeløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger brukstillatelse for detn opprinnelige bygningen.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Offentlige påbud/krav		Ingen opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	15.04.2026	Eier viste eiendommen og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.04.2026	Situasjonskart er hentet fra kommunens kart på internett.	Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Opprinnelige byggetegninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi.no på nettet.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RJ4529>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Holtlien, Bjarne Sverre

13.05.2026

Signed

bankID

Thomassen, Hanne Iren

13.05.2026

Signed

bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Hanne Iren Thomassen

Bjarne Holtlien

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hunnsvegen 22

2819 Gjøvik

3407-67/87/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Rørlegger Simenstad og Malermester Rune Stende

Beskrivelse av arbeidet: Nytt Bad 2etg. Rørlegger Flytesparkel-sparkel-membrand

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Fliser Baderomsinnredning Tak
Lister

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt er nytt av sluk og membrand Utført av Rørlegger Simenstad og Malermester Rune Stende

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Bytte kledning 2016 Etterisolering 2016 Byttet alle vinduer uten om 3 stk. i 2.etg. ut mot Stadion Byttet inngangsdør Byttet terrasse dør

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Gått over garasje, byttet noen panelbord og malt den

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Simenstad

Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt i hele huset, unntatt wc fra 2 etg. til kjeller

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: ?????

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har leid inn et firma til å montere stålrør med leca kuler rundt i pipa, usikker på årstall

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Plassen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt i hele huset

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Nabo i Hunnsv. 22A har fått lov til å bygge carport nærmere tomte Grensen en 4m. og sette opp hekk nær tomte grensen

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Terrasse med takk og vegg med vinduer

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Det er lavd et rom på loft ut mot stadion

Det er lavd nytt bad/vaskerom soverom og stue i kjeller

Det er godkjent rømningsvei i kjelleren med dør og takhøyde, så det oppfyller kravene som kommunen stiller til bruksendring.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

Det er en markise på huset, og der er motoren defekt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

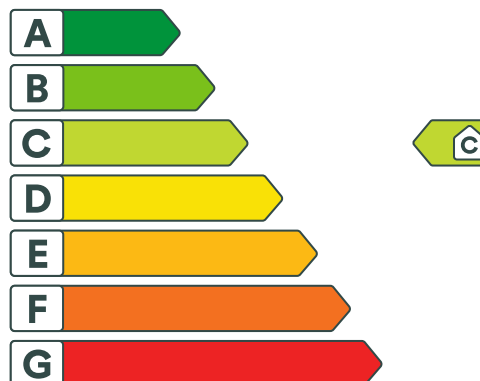
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Hunnsvegen 22, 2819 GJØVIK	
Dato for energimerking 12.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-295116
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 155598042
Gårdsnummer 67	Bruksnummer 87
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1915	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 232,0 m²	Oppvarmet bruksareal 232,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
134,07 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
153,77 kWh/m²

Totalt levert pr. år
35 674 kWh



Hunnsvegen 22, 2819 GJØVIK



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hunnsvegen 22, 2819 GJØVIK



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Hunnsvegen 22 - Nabolaget Hovde/Engeland - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gjøvik stadion Linje B42, B48, 421, 425	1 min 0 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

Skoler

Gjøvik skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Gjøvikregionen International School (1-1... 183 elever, 10 klasser	20 min 1.6 km
Fredheim skole (1-7 kl.) 330 elever, 23 klasser	21 min 1.7 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.) 95 elever, 9 klasser	21 min 1.8 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 315 elever, 26 klasser	23 min 1.8 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 350 elever, 24 klasser	5 min 3.3 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	7 min 0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Home Hotel Grand Gjøvik	8 min
Sentrum P-hus Gjøvik - 1326	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

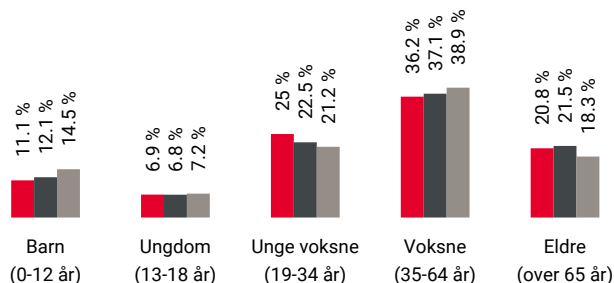
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovde/Engeland	1 497	889
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trollhaugen barnehage (1-5 år) 28 barn	2 min 0.2 km
Gjøvik barnehage (1-6 år) 109 barn	6 min 0.5 km
Kråkjordet barnehage (1-5 år) 52 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Gjøvik Stadion Post i butikk	2 min 0.2 km
Kiwi Gjøvik PostNord	7 min 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 81/100



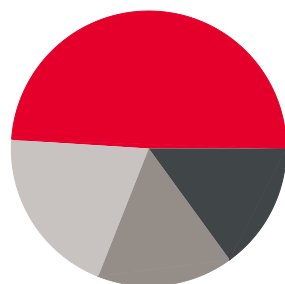
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

	Utendørs innebandybane på Gjøvik... Ballspill	2 min	0.2 km
	Gjøvik Stadion Ballspill, fotball, friidrett	3 min	0.2 km
	Basic Gym	6 min	
	EVO Gjøvik	8 min	

Boligmasse

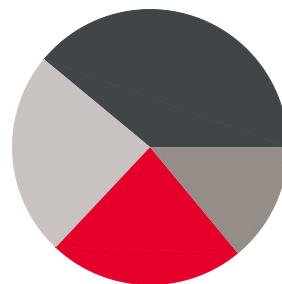


- 49% enebolig
- 15% rekkehus
- 16% blokk
- 20% annet

Varer/Tjenester

	CC Gjøvik	8 min
	Sykehusapoteket Gjøvik	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

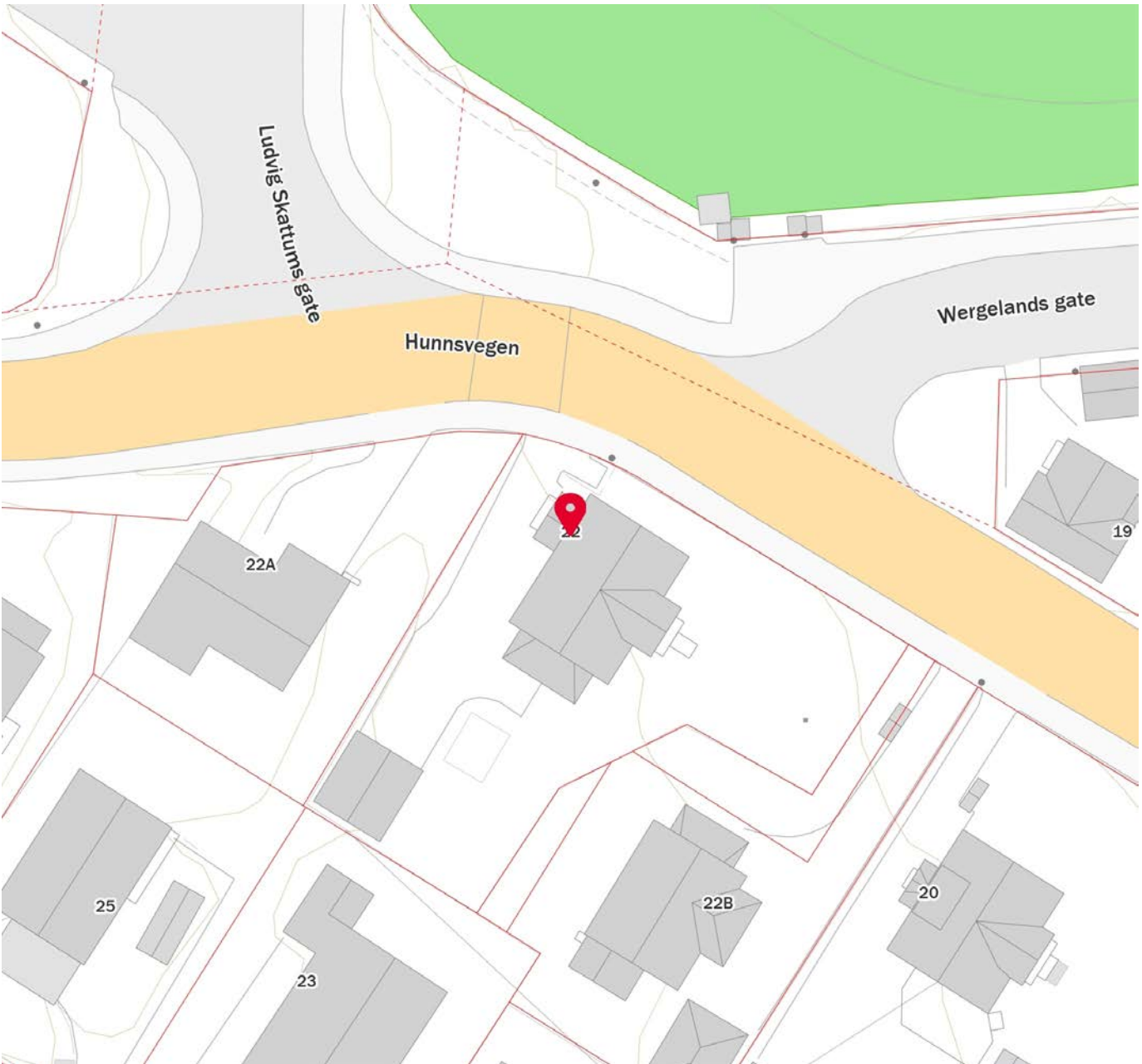
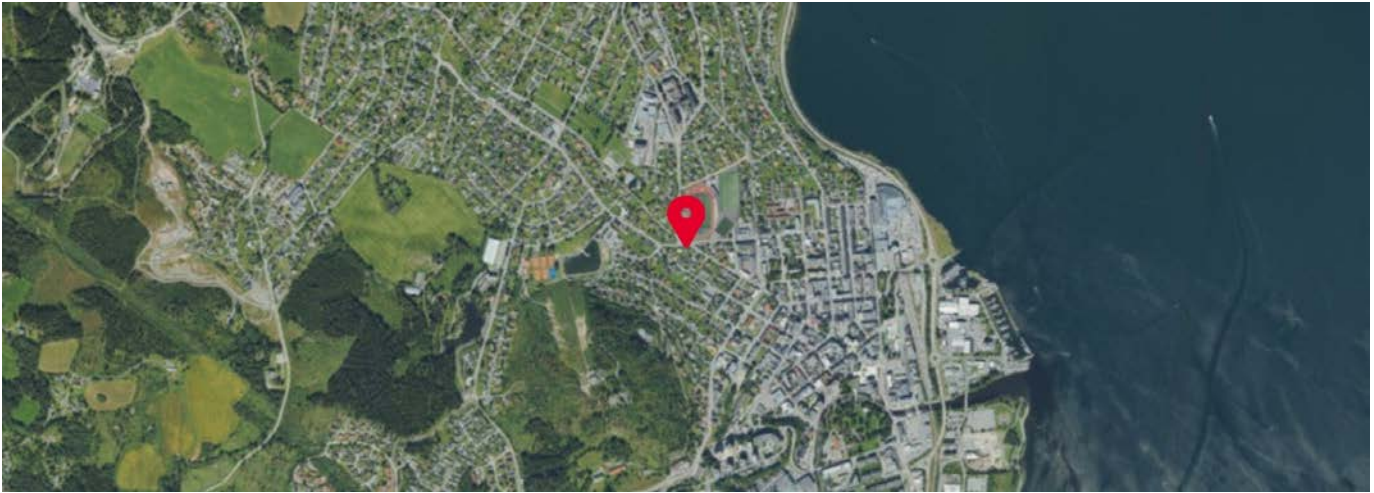


0% 50%

- Hovde/Engeland
- Gjøvik
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





SITUASJONSKART

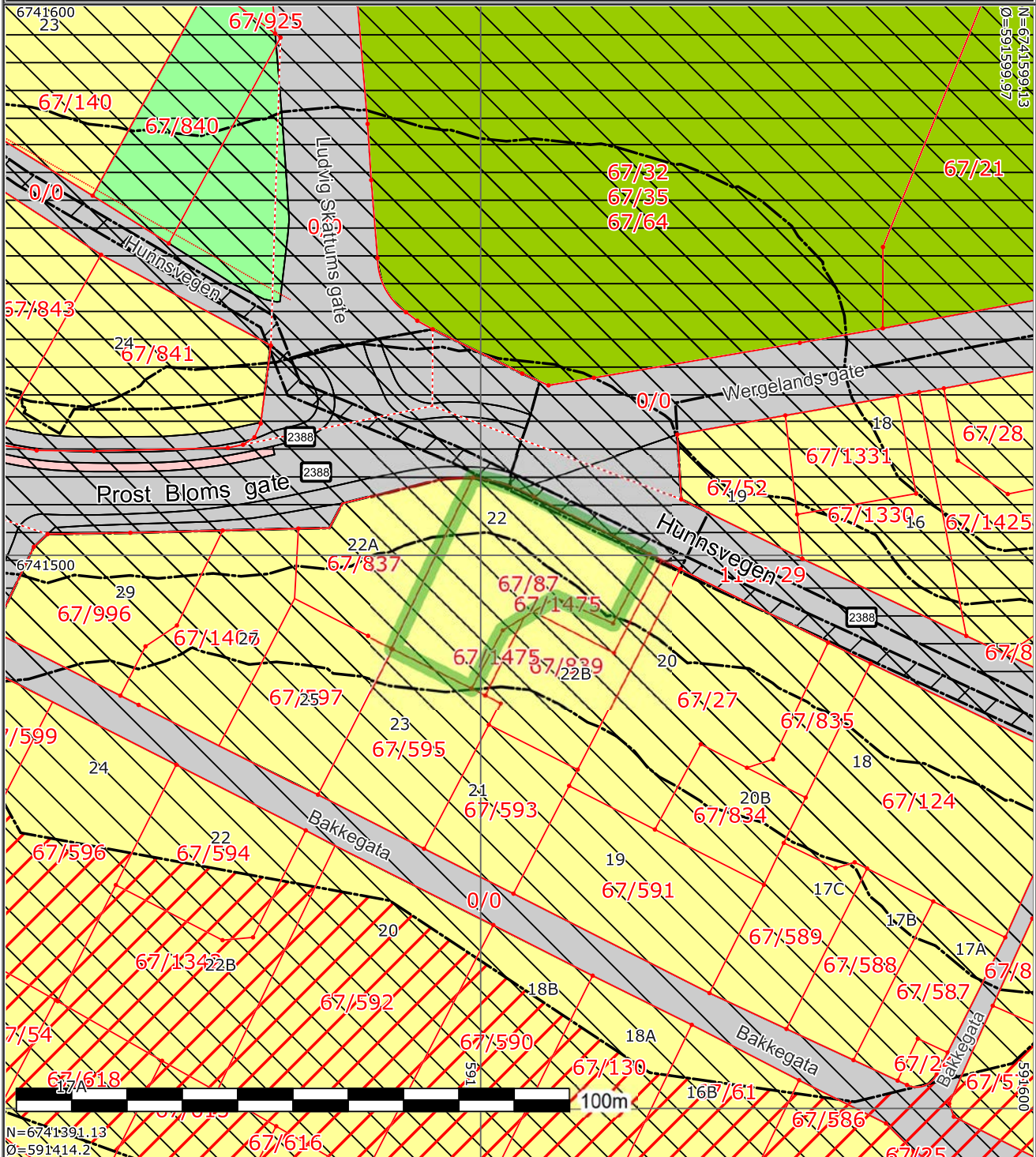
Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 87	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Hunnsvegen 22, 2819 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	HOLTLIEN BJARNE SVERRE, HUNNSVEGEN 22, 2819 GJØVIK, med flere			



**GJØVIK
KOMMUNE**

Dato: 16/4-2026 Sign:

Målestokk
1:1000





GJØVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

	KpBestemmelseOmråde
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
	Bevaring kulturmiljø
	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Flomfare
	Krav vedrørende infrastruktur
	Rød sone iht T-1442
	Gul sone iht T-1442
	Boligbebyggelse - Nåværende
	Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
	Idrettsanlegg - Nåværende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
	Veg - Nåværende
	Hovednett for sykkel - Nåværende
	Park - Nåværende



Perfekt Rengjøring ved Overtakelse

Når du flytter ut, er det mye å tenke på. La oss ta hånd om rengjøringen, så du kan fokusere på ditt nye hjem. Vi sørger for at hjemmet ditt er *skinnende rent* til overtakelse, slik at du kan forlate med god samvittighet.

Hvorfor Velge Oss?

- **Erfaring:** Vi har 30 års med erfaring
- **Kvalitet:** Fornøydgaranti
- **Fleksibilitet:** Vi tilpasser oss dine behov og tidsplan.

Gi deg selv en stressfri flytteopplevelse – overlat rengjøringen til oss og nyt roen av et perfekt utført arbeid. Kontakt oss i dag for et tilbud!



☎ 99260178

✉ Vaskekollektivemyhre@gmail.com

🌐 <https://vaskekollektivet.no/>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hunnsvegen 22
2819 GJØVIKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lene Bergum PetterssonTelefon: 986 30 564
E-post: lene.b.petterson@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre