

aktiv.



Furulia 12, 2827 HUNNDALEN

**Innbydende og koselig enebolig
med god beliggenhet - lekkert bad
- romslig veranda - garasje - kort
veg til turområder.**



Daglig Leder/ Partner/ Megler

Henriette Stray Fischer

Mobil 980 19 951

E-post henriette.fischer@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 890,-
Total ink omk.: Kr 3 588 890,-
Selger: Anniken Hedemark Topp

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 114/147 kvm
Tomtstr.: 534.6 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 166
Oppdragsnr.: 1209260039

Ditt nye hjem?

Landlig beliggende enebolig i Øverbymarka. Her er det rolig og barnevennlig, og tett på gode turområder.

Boligen fremstår som romslig og fin. Kjøkkenet har lys innredning i vinkel, og godt med skap og benkeplass. Fin plass til spisestuemøblement i tilknytning til kjøkkenet. Med åpen løsning mellom kjøkken og stue får man en luftig og god romfølelse. Stuen har godt med naturlig lysinnslipp, og plass til koselig sofagruppe. Utgang til veranda hvor man kan nyte solrike dager og frisk luft.

Boligen har 2 soverom og et rom som benyttes som kontor i 2. etasje. Innbydende og moderne bad i 1. etasje. Praktisk teknisk rom med plass til vaskerom.

Delvis inngjerdet tomt. Dobbeltgarasje på eiendommen.

Ca. 2.5 km til Hunndalen sentrum med forretninger, skole og idrettsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	67
Energiattest	73
Nabolagsprofil	74
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 114 kvm

BRA - e: 33 kvm

BRA totalt: 147 kvm

TBA: 35 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 kvm Entre/gang, vaskerom, bad, kjøkken og stue med utgang til terrasse.

2. etasje

BRA-i: 41 kvm Gang, 2 soverom og ett rom benyttet som kontor.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 kvm Terrasse- og balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 kvm Biloppstillingsplass til to biler.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i 1 etasje: 2.36m.

Målt takhøyde i lofts etasje: 2.38m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

534.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er skrånende og opparbeidet med parkeringsplass til bil, plen og beplantning.

Hjørnet på garasjen står på tvers av tomtegrense.

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

Tomtestørrelse/-areal på 534,6 m² er hentet fra matrikelutskrift (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 17.09.1990. Målebrev.

Areal på målebrevet viser 534,8 m².

Beliggenhet

Eiendom beliggende i landlig omgivelser med kort vei til Hunndalen sentrum.

I Hunndalen finner man blant annet dagligvare, diverse forretninger, bensinstasjon, Pizzabakeren og Lekeland.

Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Skole ligger kun 2.6km unna. Kort veg også til idrettsplass.

Til Gjøvik sentrum er det ca. 5km, her finner man alt av byfasiliteter, aktivitetstilbud, arrangementer og kulturtilbud året rundt.

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 boligbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Sindre Lysgård

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i ca. 1995.

Fundamenteringen består av en støpt plate på mark med ringmur, lagt på drenerende masser.

Grunnmuren er en synlig ringmur langs ytterkantene.

Gulvet er støpt direkte på grunnen.

Ytterveggene er en trekonstruksjon med stående utvendig trekledning.

Takkonstruksjonen er et saltak, og taket er teknet med takstein/betongstein.

Loftsetasjen er innredet under taket, med tilgang til kaldtloft via luker i kneveggene.

Takrenner, nedløp og utvendige beslag er utført i metall.

Etasjeskillerne er bygget som trekonstruksjoner.

Vinduene er av tre med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Ytterdøren er isolert, og terrassedørene er av tre med 2-lags isolerglass.

Eiendommen har en terrasse fundamentert på søyler, med konstruksjoner og overflater i treverk.

Iht. tilstandsrapport datert 17.02.2026 av Sindre Lysgård.

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 2020.

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

Ja

Firmanavn: Svartbekk mur og flis. Jostad elektriske. Lilleengen bygg, 2020

Beskrivelse: Nytt gulv med varmekabler i bad, stue gang og vaskerom. Ny membran på bad. Alle vegger, tak og dører skiftet nede. Nytt rørsystem.

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

Ja

Beskrivelse: Gammelt ble fjernet og det ble lagt nytt.

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?

Ja

Beskrivelse: Et vindu i 2 etg har sprekk.

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

Ja

Firmanavn: Gk rør, 2020

Beskrivelse: Bytte av rør på bad og kjøkken.

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

Ja

Beskrivelse: 19.04.17- radonkons 153. MU 12, årsmiddel/ 118

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Se ellers vedlagt egenerklæring i prospekt for utfyllende informasjon.

Innhold

Eneboligen inneholder:

2. etasje:

Gang, 2 soverom og ett rom benyttet som kontor.

1. etasje:

Entre/gang, vaskerom, bad, kjøkken og stue med utgang til terrasse.

Garasje: 2 biloppstillingsplasser.

Standard

Denne landlig beliggende eneboligen i Øverbymarka byr på en rolig og barnevennlig tilværelse, med umiddelbar nærhet til flotte turområder.

Her kan man nyte både stillheten og naturen, samtidig som boligen gir en praktisk og komfortabel hverdag.

Boligen fremstår som romslig og innbydende, med en gjennomtenkt planløsning. Kjøkkenet har lys innredning i vinkel, som gir rikelig med både skap- og benkeplass. I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til spisestuemøblement, noe som gjør det enkelt å samle familie og venner til hyggelige måltider.

Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue skaper en luftig romfølelse og gode

sosiale soner.

Stuen har et flott naturlig lysinnslipp og god plass til en koselig sofagruppe. Herfra er det utgang til veranda, hvor man kan nyte solrike dager og frisk luft i rolige omgivelser.

Boligen inneholder to soverom, samt et ekstra rom i 2. etasje som i dag benyttes som kontor – perfekt for hjemmekontor eller som et fleksibelt rom etter behov.

Badet i 1. etasje fremstår som moderne og innbydende.
I tillegg finnes et praktisk teknisk rom med opplegg for vaskerom.

Tomten er delvis inngjerdet, noe som gir gode muligheter for både lek og uteopphold. På eiendommen finner man også en dobbelgarasje, som gir god plass til parkering og lagring.

Dette er en attraktiv bolig for deg som ønsker en fredelig tilværelse i naturskjønne omgivelser, kombinert med gode bokvaliteter.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning i laminert tre/spon.

Profilerte fronter.

Benkeplate i laminert tre/spon.

Belysning over benkeplate.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Kjøkkenkum.

Hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskemaskin, kjøll/fryseskap.

BAD/ VASKEROM:

Bad:

Fliser på gulv med varmekabel.

Fliser på vegg.

Gips med downlights i himling.

Servant med to skuffer i underkant. Speilskap på vegg.

Dusjnische med glassdør.

Badekar på befaringsdagen (Skulle fjernes).

Mekanisk avtrekk i yttervegg.

Vaskerom/Teknisk rom:

Opplegg for vaskemaskin.

Innredning: Hyller på vegg.

Varmtvannsbereder.

Vannfordelingsskap.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv er i hovedsak preget av: Laminat og fliser.

Vegger er i hovedsak preget av: Malte plater og noe malt panel.

Himlinger er i hovedsak preget av: Gips, plater og malt panel.

Støpt gulv på grunn med ringmur.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Trapp i trekonstruksjon.

Profilerte dører.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Bad og kjøkken har mekanisk avtrekk til ventil i yttervegg.

El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

Opplagt kurs for luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstank OSO på 194 liter.

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.

Kjøleskapet og en kommode som er skudd fast oppe blir igjen i huset.

Hvis ønskelig kan selger sette igjen kommoden på hovedsoverommet.

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

Normal standard og god planløsning.

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

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold samt eventuelle oppgraderinger.

Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets

vedlikeholdsbehov fremover.

Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder samt andre eventuelle oppgraderinger gjort.

Tiltak etter byggeår:

2020 Eier opplyser om at det ble renovert bad. Fagmessig utført i form av byttetjeneste.

2020 Eier opplyser om nye overflater i hele 1.etasje. Fagmessig utført i form av byttetjeneste.

2020 Eier opplyser om at det ble lagt varmemefolie i stue samt varmekabel på vaskerom. Fagmessig utført i form av byttetjeneste.

2023/4 Eier opplyser om at det ble bygget ny terrasse Fagmessig utført i form av egeninnsats fra tømrrer.

2025 Eier opplyser om nye overflater på vaskerom Fagmessig utført i form av byttetjeneste.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer og dører

Avvik: Vinduer og dører i tre fra byggeår.

Ett glass er sprukket i 2.etasje (soverom).

- Yttervegger

Avvik: Begrenset lufting og manglende musetting.

- Takteking

Avvik: Takteking har oppnådd halvparten av sin levetid.

Ikke mulig og inspisere grunnet snølast.

- Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Eldre kjøkken men fungerende.

Har ikke noen mindre skader som er ubetydelig for bruk og er uten demping på dører/skuffer.

- Trapp

Avvik: Trapp har rekkverk under 90cm høyde.
Registrert knirk i trapp.

- Vannledninger

Avvik: Det er kun innvendige synlige rør som er vurdert av takstmann.

Takstmann er ingen fagperson.

Dersom ytterligere undersøkelser ønskes må det medbringes fagperson.

- Ventilasjon

Avvik: TG er satt på bakgrunn an nye strengere krav til luftsystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gi TG0/TG1

- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk

Avvik: Ikke mulig og inspisere slik grunnet badekar plassert over sluk.

- Vaskerom 1.etasje

Avvik: Vannfordelingsskap (uten drenning).

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Balkong, terrasse, platting

Avvik: Ikke mulig og inspisere grunnet snødekt.

Grunnet snølast er det vanlig at slike konstruksjoner beveger seg noe fra år til år slik at noe oppretting må påregnes.

- Skorstein over tak

Avvik: Ikke mulig og inspisere grunnet snømengde/tilkomst.

- Takkonstruksjon og loft

Avvik: Takkonstruksjon / lofts etasje som var tilgjengelig hadde ingen bemerkninger.

Takkonstruksjonen ellers er lukket og utilgjengelig for innvendig inspeksjon.

Vurdering av underliggende konstruksjon og eventuelle skader kunne derfor ikke foretas.

HMS:

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav.

Det er avvik ved rekkverk i 2.etasje da det mangler sikring inn mot trapp.

Parkering

Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetgrad for radon.

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
- Boligdrøm

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

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Leca/elementpipe.

Antall ildsteder i boligen: 1 vedovn i første etasje.

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: 05.02.2021. Utført.

Siste dato for feiling: 29.04.2022. Utført.

Avvik/ anmerkninger:

Slukkeutstyr: 5 års service eller anskaffe nytt.

Plate/ fliser under ildsted skal dekke brennbart gulv min 30 cm foran ilegg.

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 : 707057500034970608

Siste kontroll ble utført: 13.11.2014

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.

Energimerke

D

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 3 500 000

Omkostninger kjøper

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (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))

88 890 (Omkostninger totalt)
105 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
108 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 588 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 605 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 608 590 (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 23 500 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 12180,-
Renovasjon 5944,-
Feiegebyr 593,-
Eiendomsskatt 4476,-

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 4 476 for år 2025

Eiendomsskattetakst 1120200,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 950 820 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 803 279 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

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

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 73, bruksnummer 166 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:

3407/73/166:

06.03.1995 - Dokumentnr: 1587 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om bebyggelse

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Kjøper plikter å være tilsluttet A/L Øverbymarka Grendelag i hht lagets vedtekter.

30.10.1990 - Dokumentnr: 9988 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3407 Gnr:73 Bnr:1

13.06.1994 - Dokumentnr: 4303 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 276317 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0502 Gnr:73 Bnr:166

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. 7515618 - Enebolig - 1 boenhet
- Bygningsnr. 20436131 - Garasjeuthus anneks til bolig

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.02.1995.

Enkelte arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest, se vedlegg i prospekt.

Megler kjenner ikke til om alle arbeidene nevnt i brukstillatelsen er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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.

Det foreligger:

* BYGGETILLATELSE FOR ENEBOLIG PA FURULIA 12, 73/166, HUNNDALEN, datert 21.04.1994.

* FURULIA 12, 73/166 - GARASJE. VEDTAK OM MELDING, datert 10.05.2006.

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:

Soverom i 1. etasje er tatt inn som del av stuen.

Opprinnelig sportsbod med utvendig ankomst er omgjort til vaskerom med innvendig ankomst.

Loftsstue i 2. etasje er gjort om til loftsstue.

Separat wc og kott i 2. etasje er i dag fjernet og er del av trapperom i 2. etasje.

Terrasse utenfor stue er utvidet.

Garasje:

Noe endring på fasade.

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg.

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

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

Se merknadsfelt om reguleringsplan

Reguleringsplan (RP) 3407 05020144 - Øverbymarka - B5 vedtatt 28.6.1990.

Formål:

Boligområde, eneboliger

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

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt. konflikt mellom disse.

Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad fra kommunen:

Kommuneplanens arealdel § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner:

- a) Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.
- b) Regulering planer som inneholder formålet spesialområde bevaring gjelder foran kommuneplanens arealdel for dette temaet.
- c) Byggegrenser i reguleringsplanene gjelder foran byggegrensene i § 6-1.2.
- d) Utnyttelsesgrad i prosent bebygd areal (%-BYA) i reguleringsplanene gjelder foran utnyttelsesgraden i § 9-3.1 og 2 i de tilfellene utnyttelsesgraden er høyere i reguleringsplanen.

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 dekningsalg 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. 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 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, foto, kommunale opplysninger, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 60.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Henriette Stray Fischer
Daglig Leder/ Partner/ Megler
henriette.fischer@aktiv.no
Tlf: 980 19 951

Ansvarlig megler bistås av

Henriette Stray Fischer
Daglig Leder/ Partner/ Megler
henriette.fischer@aktiv.no
Tlf: 980 19 951

Oppdragstaker

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

17.04.2026



Velkommen til Furulia 12!



Kjøkkenet med lys innredning i vinkel.



Godt med skap- og benkeplass.



Åpen løsning mot stue.



Innbydende og koselig.



Godt med dagslys inn.



Lyst og luftig.



Koselig sofakrok.



Delikat fargevalg.





Soverom I



Skråhimling i 2. etasje.





Mye lysinnslipp på soverom.



Plass til sminkebord eller kontorpult på soverommet.



Soverom III



Trapperom.



Innbydende bad med dusj.



Et godt sted å starte dagen.



Teknisk rom med plass til vaskemaskin.



Hall med trapp til 2. etasje.



Velkommen inn!





Dobbelgarasje på eiendommen.



Delvis inngjerdet eiendom.



Boligbebyggelse i området rundt.



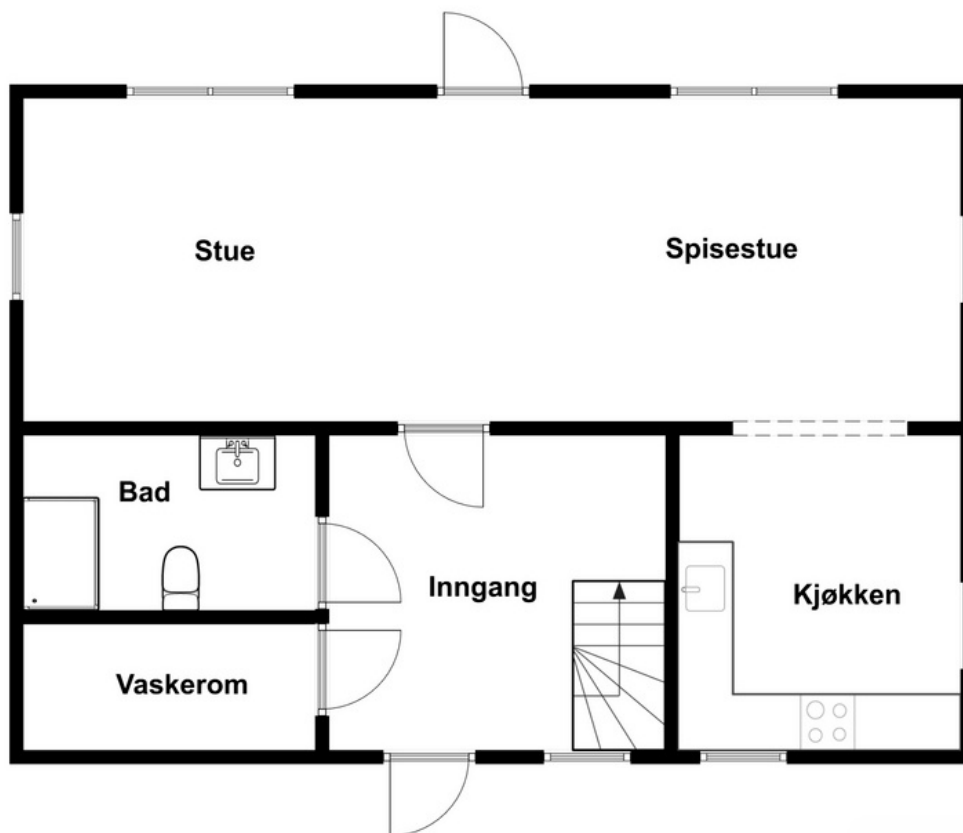
Kort veg til turområder.



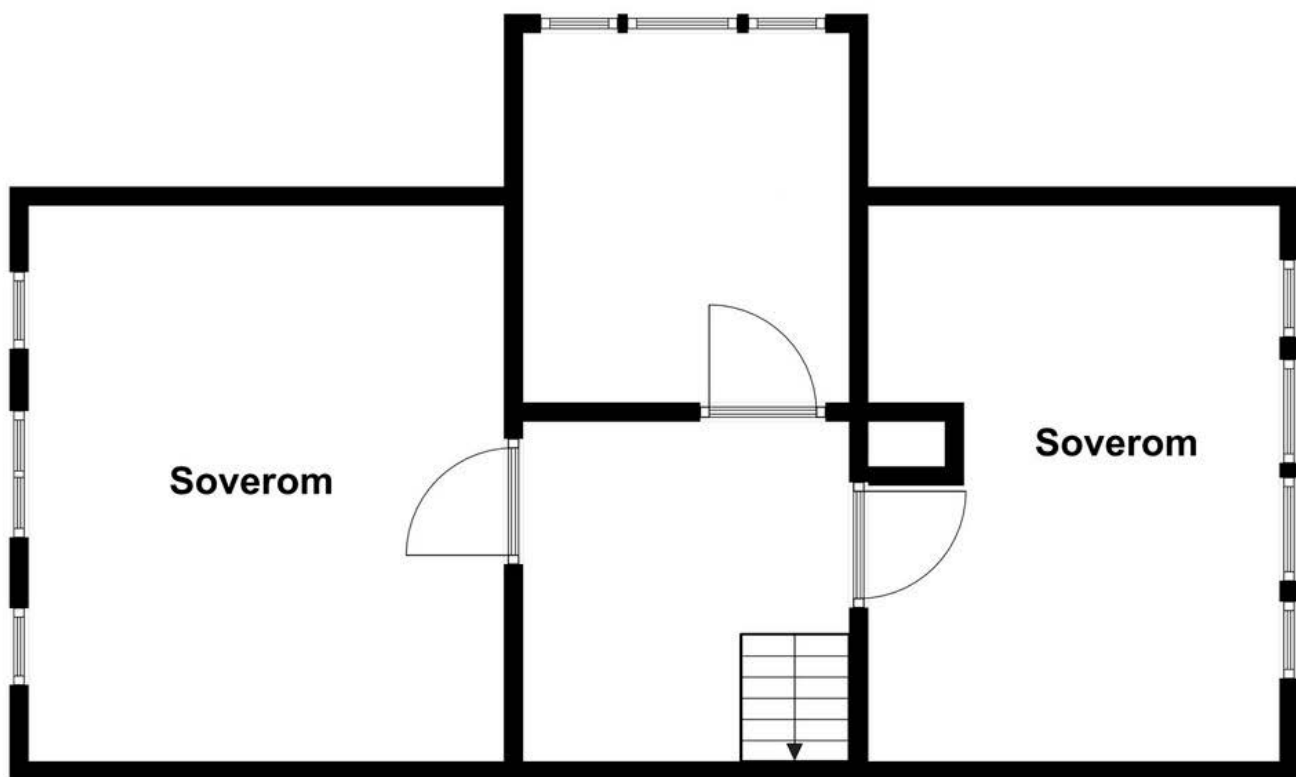
Kort veg til Hunndalen sentrum med dagligvare og diverse forretninger.



Tomtearealer.



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



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

Vedlegg

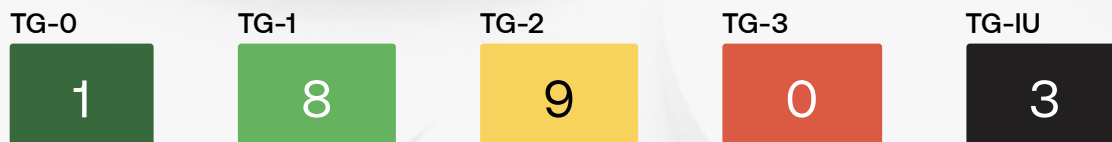
Furulia 12

2827 HUNNDALEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1995
Hovedbygg BRA:	114 m ²
Hovedbygg BRA-i:	114 m ²
Sum alle bygg BRA:	147 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	114 m ²
Rapportdato:	17.2.2026 (Gyldig til 17.2.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40166>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Anbefaler en EL-kontroll når samsvarserklæring mangler.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Sprekt glass i 2.etasje på soverom
Yttervegger	Tilstand, begrenset lufting og manglende musetetting.
Taktekking	Taktekking har oppnådd halvparten (30år) av sin forventede levetid.
Kjøkken	Det er påvist noe mindre skader på kjøkkeninnredning.
Trapp	Rekkverk under 90cm høyde.
Vannledninger	Manglende dokumentasjon og drenering av vannfordelingsskap
Ventilasjon	Tilstand gitt grunnet manglende ventilasjon samt krav: NS3600
Våtrom	Grunnet manglende dokumentasjon på membran samt muligheten for inspeksjon gis denne TG2.
Vaskerom 1.etasje	Ikke ferdigstilt arbeid.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Ikke mulig og inspisere grunnet snødekt.
Skorstein over tak	Ikke mulig og inspisere grunnet snømengde
Takkonstruksjon og loft	Takkonstruksjonen var lukket og utilgjengelig for innvendig inspeksjon. Vurdering av underliggende konstruksjon og eventuelle skader kunne derfor ikke foretas.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er avvik ved rekkverk i 2.etasje da det mangler sikring inn mot trapp.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.2.2026

Rapportdato
17.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: Anniken Hedemark Topp

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Sindre Lysgård

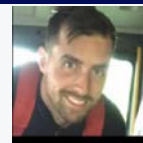
Telefon: 97958707

Firma: AIO Takst & Eiendom

Epost: sindre@aiotakst.no

Tittel:

Adresse: Skogsrudsvingen 2, 2835 Raufoss



Om bygnings sakkyndig:

Med utdanning innen bygg og nærmere 20 års erfaring i faget og 15 års erfaring fra eiendomsutvikling/prosjektering/rehabilitering/kjøp/salg/utleie mm tok jeg videreutdanning og praksisopplæring innen faget takstering. De siste årene har jeg drevet eiendomsselskaper hvor min erfaring samt kompetanse har kommet til god nytte innen rehabilitering samt investeringer i forskjellige markeder. Jeg i mitt virke som takstmann vil ha god kunnskap om verdisetting samt teknisk tilstand på eiendommer/bygg som igjen sikrer en trygg handel av eiendom for alle parter.

Egne premisser:

Pga snømengde i terreng og på taktekking samt terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. Det opplyses om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei mm, er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringdagen. Byggesøknader samt godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: Furulia 12, 2827 Hunndalen

Kommunenr: 3407

Gårdsnr: 73

Bruksnr: 166

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1995

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på.

TILTAK:

Tiltak som er opplyst om er informasjon gitt av selger på befaringdagen.

Enebolig - Byggeår: 1995

Takkonstruksjon - Saltak

Normal standard og god planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Bad og kjøkken har mekanisk avtrekk til ventil i yttervegg
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

PLANLØSNING:

1. etasje består av:

Entre/gang, vaskerom, bad, stue og spisestue med utgang til terrasse og kjøkken.

2. etasje består av:

Gang, 2 soverom, loftsrom benyttet som kontor

UTVENDIG:

BELIGGENHET

Eiendom beliggende i landlig omgivelser med kort vei til Hunndalen og Gjøvik sentrum med handel og servicetilbud.

Nærområdet består hovedsakelig av tett boligbebyggelse.

Skole ligger kun 2.6km unna.

Hunndalen sentrum 2.2km

Gjøvik sentrum er det ca. 5km.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av takstein / betongstein.

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Yttervegg i trekonstruksjon.

Stående utvendig trekledning.

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår

Ytterdør isolert.

TERRASSE:

Konstruksjoner og overflater i treverk

INNVENDIG

Gulv er i hovedsak preget av: Laminat og fliser

Vegger er i hovedsak preget av: Malte plater og noe malt panel.

Himlinger er i hovedsak preget av: Gips, plater og malt panel

Støpt gulv på grunn med ringmur

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Leca/elementpipe

Antall ildsteder i boligen: 1 vedovn i første etasje

Trapp i trekonstruksjon.

Profilerte dører.

VÅTROM

Bad:

Fliser på gulv med varmekabel

Fliser på vegg

Gips med downlights i himling.

Servant med to skuffer i underkant. Speilskap på vegg

Dusjnische med glassdør

Badekar på befaringsdagen (Skulle fjernes)

Mekanisk avtrekk i yttervegg

VASKEROM

Vaskerom/Teknisk rom

Opplegg for vaskemaskin

Innredning Hyller på vegg

Varmtvannsbereder

Vannfordelingsskap

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i laminert tre/spon.

Profilerte fronter.

Benkeplate i laminert tre/spon

Belysning over benkeplate.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Kjøkkenkum.

Hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskemaskin, kjølfrysenskap

TEKNISKE INSTALLASJONER

Opplagt kurs for luft til luft varmepumpe

Røropplegg:

Synlige vannrør i: Kobber/ Metall.

Synlige avløpsrør i: Plast / metall

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank OSO på 194 liter.

Opplysninger gitt av eier:

Følgende rom har varmekabel: Bad i 1.etasje, vaskerom, entre

Følgende rom har varmemefolie: Stue

Garasje:

Garasje er kun oppmålt og ikke tilstandsvurdert.

Garasje har oppstilling til 2 biler og er oppført i samme stil og materiale som boligen.

TOMTEFORHOLD

Tomt på 534,8 m² som er skrånende og opparbeidet med parkeringsplass til bil, plen og beplantning.

Eier opplyser om at eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eier opplyser om at eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold samt eventuelle oppgraderinger. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder samt andre eventuelle oppgraderinger gjort.

Mangler som kan forekomme i tilstandsrapporten kan være grunnet krav som har kommet de senere år.

Det vil alltid være anbefalt selger/kjøper og oppgraderer til dagens krav.

Noen mangler vil vurderes til TG2 grunnet alder selv om funksjonen er kan være tilfredsstillende.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Eier opplyser om at det ble renoveret bad. Fagmessig utført i form av byttetjeneste	Nei
2020	Eier opplyser om nye overflater i hele 1.etasje. Fagmessig utført i form av byttetjeneste	Nei
2020	Eier opplyser om at det ble lagt varmemefolie i stue samt varmekabel på vaskerom. Fagmessig utført i form av byttetjeneste	Nei
2023/4	Eier opplyser om at det ble bygget ny terrasse Fagmessig utført i form av egeninnsats fra tømrer	Nei
2025	Eier opplyser om nye overflater på vaskerom Fagmessig utført i form av byttetjeneste	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	114	114	0	0	35
Garasje	33	0	33	0	0
Totalt m²	147	114	33	0	35

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	73	73 Romfordeling: Entre/gang, vaskerom, bad, stue med utgang til terrasse og kjøkken	0	0	35
2. etasje	41	41 Romfordeling: Gang, 2 soverom og ett rom benyttet som kontor	0	0	0
Totalt m²	114	114	0	0	35

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	49	41	8
Totalt m²	49	41	8

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	33	0	33 Romfordeling: Biloppstillingsplass til to biler	0	0
Totalt m²	33	0	33	0	0

Kommentar til arealberegning

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i 1 etasje: 2.36m

Målt takhøyde i lofts etasje: 2.38m

Arealer er beregnet ut i fra innvendig oppmåling på stedet iht. ``Takstbransjens retningslinjer for arealmåling``. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

OBS:

Loftsetasjen har areal under målbart areal/lavere takhøyde enn 2.38m

Areal med desimaler er rundet av til nærmeste hele. +- 0.50m²

Fra 1.januar 2024 ble det innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Den eksisterende ordningen med P-rom og S-rom vil bli avløst av en ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nåes via fellesareal eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglasserte balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse for åpent areal, som dekker områder som balkonger, altaner, verandaer og carporter. Dette åpne arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal og skal rapporteres separat. Det er viktig å merke seg at parkeringsplasser, terrasser på bakkenivå og plattinger ikke vil bli inkludert i arealberegningen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark, Grunnmur/ringmur
Støpt plate på mark med ringmur lagt på drenerende masser	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-1

Boligen er oppført med gulv støpt direkte på grunnen lagt på drenerende masser da dette er vanlig på oppførings tidspunktet og synlig ringmur langs ytterkant. Deler av ringmurens synlige overflater ble inspisert ved befaring. Det ble ikke observert synlige tegn til sprekker av konstruktiv betydning, avskalling, misfarging eller indikasjon på fukt på tilgjengelige flater. Boligen er oppført med gulv støpt direkte på grunnen (plate på mark). For boliger fra byggeperioden ca. 1995 er det normalt etablert kapillærbrytende lag og fuktsperre under betongplaten. Fuktsikring og konstruksjonsoppbygging under platen er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaringen

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Gulv på grunn, Ringmur
Støpt plate på mark med ringmur	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Ingen synlige sprekker/riss på synlig grunnmur ved befarings tidspunktet.	

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

6.3 Balkong, terrasse, plating

Type	Terrasse, Plating
Terrasse fundamentert på søyler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygget i 2023/24	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plating	
TG-IU	
Ikke mulig og inspisere grunnet snødekt. Grunnet snølast er det vanlig at slike konstruksjoner beveger seg noe fra år til år slik at noe oppretting må påregnes.	

6.4 Vinduer og dører



Sprekt glass i 2.etasje

Beskrivelse	
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass Ytterdør i tre med isolerglass Terrassedører i tre med 2-lags isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-2	
Vinduer og dører i tre fra byggeår. Ett glass er sprukket i 2.etasje (soverom)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bytte sprekt glass. Overflatebehandle vinduskarmen i boligen for og hindre råteskader.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Stående kledning
Stående kledning i tre	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Stående kledning i tre Begrenset lufting og manglende musetetting	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandle kledning Etablere bedre lufting og montere musetetting	

6.6 Skorstein over tak

Inspisert fra	Annet
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
Skorstein er en elementpipe. Ikke mulig og inspisere grunnet snømengde/tilkomst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler alltid og ta kontakt med lokalt brannvesen vedr avvik/mangler	

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Saltak	
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Innredet loftetasje under saltak med luke i knevegger til kaldtloft.	

Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er ikke mulig og kontrollere takkonstruksjonen uten og gjøre inngrep i konstruksjonen.	
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Det er synlig lufting der hvor det er mulig og kontrollere.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Ingen synlige lekkasjer/fuktskjolder på overflater innvendig ved befarig	
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ikke kontrollerbart
Ingen tegn til dette på tilgjengelige områder.	
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Ingen tegn på utette gjennomføringer på tilgjengelige overflater.	
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-IU
Takkonstruksjon / lofts etasje som var tilgjengelig hadde ingen bemerkninger. Takkonstruksjonen ellers er lukket og utilgjengelig for innvendig inspeksjon. Vurdering av underliggende konstruksjon og eventuelle skader kunne derfor ikke foretas.	

6.8 Takteking

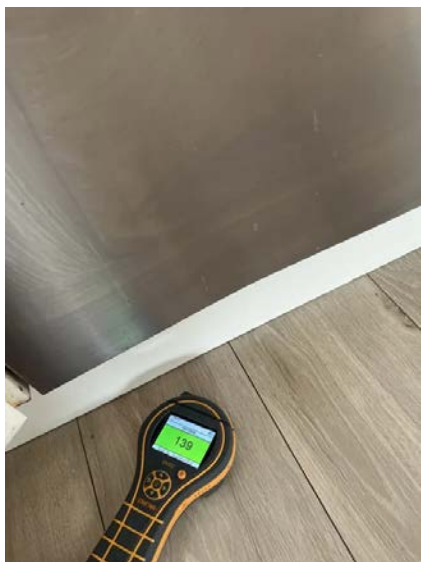
Type takkonstruksjon	Saltak
Saltak	
Type tekking	Takstein, Betongstein
Takstein/betongstein på tak	
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Fra byggeår	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking**TG-2**

Takteking har oppnådd halvparten av sin levetid.
Ikke mulig og inspisere grunnet snølast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler og kontrollere takteking etter hver vinter grunnet snølast.

6.9 Kjøkken

Ingen indikasjon på fukt i/rundt i kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkkeninnredning i tre.
Profilerte fronter
Laminert benkeplate i tre med innfelt vask og platetopp.
Integrert stekeovn og oppvaskemaskin.
Frittstående kjølfrysenskap
Mekanisk avtrekk i yttervegg

Eldre kjøkken men fungerende.
Har ikke noen mindre skader som er ubetydelig for bruk og er uten demping på dører/skuffer.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler montering av dempere på skapdører/skuffer for og forlenge levertiden på kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Mekanisk avtrekk i yttervegg
Fungerende på befaringsdagen

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Fungerende mekanisk avtrekk i yttervegg

6.10 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Selger opplyser om at dette foreligger	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er avvik ved rekkverk i 2.etasje da det mangler sikring inn mot trapp.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Selger opplyser om at dette er på plass Ikke mulig og kontrollere grunnet snømengde	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Selger opplyser om at dette er på plass: Ikke mulig og kontrollere grunnet snømengde	

6.11 Trapp



Beskrivelse	
Trapp i trekonstruksjon	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Trapp har rekkverk under 90cm høyde.
Registrert knirk i trapp

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sikre trapp bedre ved rekkverk i 2.etasje

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser om at det er skiftet på bad i 2020 men at kjøkkenet er fra 1995.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Det er kun innvendige synlige rør som er vurdert av takstmann. Takstmann er ingen fagperson. Dersom ytterligere undersøkelser ønskes må det medbringes fagperson.</p>	

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
I hovedsak Plast men noe kobber	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser om at det er skiftet røropplegg i 2020.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Hovedstoppekran lokalisert på vaskrom



Vannfordelingsskap

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Rør i rør etablert i 2020 i følge selger.
Det er kun innvendige synlige rør som er vurdert av takstmann.
Takstmann er ingen fagperson.
Dersom ytterligere undersøkelser ønskes må det medbringes fagperson.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere drenering av vannfordelingsskap slik at man kan oppdage evt lekkasjer.
Lage kursoversikt i skap
Tette igjen vegg rundt veggbokser på vaskerom

6.14 Elektrisk



EL-skap med automatsikringer

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

EL-skap med automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?

Ja

Selger opplyser om at det er lagt varmekabler i gang, på vaskerom samt bad i 2020.
Fagmessig utført men i regi byttearbeid.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Manglende samsvarserklæring på arbeid.

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
EL-skap med automatsikringer og skjult EL-anlegg. Mangler samsvarserklæring samt ett lokk på en bryter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Kontroll av EL-anlegg siden det mangler samsvarserklæring	

6.15 Varmtvannsbereder



OSO varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
194	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Fungerende bereder.	

6.16 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer Mekanisk avtrekk på kjøkken/bad	

TG er satt på bakgrunn an nye strengere krav til luftsystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.
Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gi TG0/TG1

6.17 Våtrom



Hull etter håndkleholder

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv med varmekabel
Fliser på vegg
Gips med downlights i himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Renovert i 2020, opplyst av selger

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Selger opplyser om at badet er renovert i 2020
Overflater er hele og pene men har borrehull grunnet oppheng som er tatt ned.
Anbefaler og tette disse hullene med våtromssilikon.



Mekanisk fuktstyrt vifte

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ukjent



Ingen indikasjon på fukt i vegg bak våtsone

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Ikke mulig og inspisere slik grunnet badekar plassert over sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Kontrollere membran/mansjett i sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med servant og to skuffer i underkant.
Speilskap på vegg.
Innebygget/Vegghengt toalett.
Badekar
Dusjnische med glassdør.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Fungerende og i god tilstand.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk fuktstyrt vifte.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fint fungerende på befaringdagen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Ingen indikasjon på fukt i sville/vegg bak våtsone

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Selger opplyser om at badet er renoveret i 2020 av fagpersoner men som byttetjeneste i arbeid.
Dokumentasjon mangler på utført arbeid.

6.18 Overflater 2.etasje



Himling har beveget seg noe.

Beskrivelse

Registreres knirk i gulv.
Overflater i 2.etasje er fra byggeår og har vært overflatebehandlet i senere tid.
Enkelte steder har treverket beveget seg noe.
Ofte kan dette oppstå pga at temperaturskjeller gir bevegelse i treverk over tid.

6.19 Vaskerom 1.etasje



Overflater er ikke helt ferdigstilt på vaskerom omkring varmtvannsbereder.

Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel
Opplegg for vaskemaskin
Hyller på vegg.

Oppsummering

TG-2

Opplegg på vaskemaskin
Varmtvannsbereder
Hovedstopperkran
Sluk i gulv
Vannfordelingsskap (uten drenning)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ferdigstille arbeid omkring varmtvannsbereder.
Etablere drenering på vannfordelingsskap

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Rom under terreng
- Oljetank

- Vannbåren varme
- Varmesentral



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

Anniken Hedemark Topp

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Furulia 12

2827 Hunndalen

3407-73/166/0/0



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?: 2020

Firmanavn: Svartbekk mur og flis. Jostad elektriske. Lilleengen bygg

Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv med varmekabler i bad, stue gang og vaskerom. Ny membran på bad. Alle vegger, tak og dører skiftet nede. Nytt rørsystem.

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

♦ **Ja**

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

Gammelt ble fjernet og det ble lagt nytt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Et vindu i 2 etg har sprekk.

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2020

Firmanavn: Gk rør

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av rør på bad og kjøkken.

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

♦ **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, baderomsvifte 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

19.04.17- radonkons 153. MU 12, årsmiddel/ 118

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

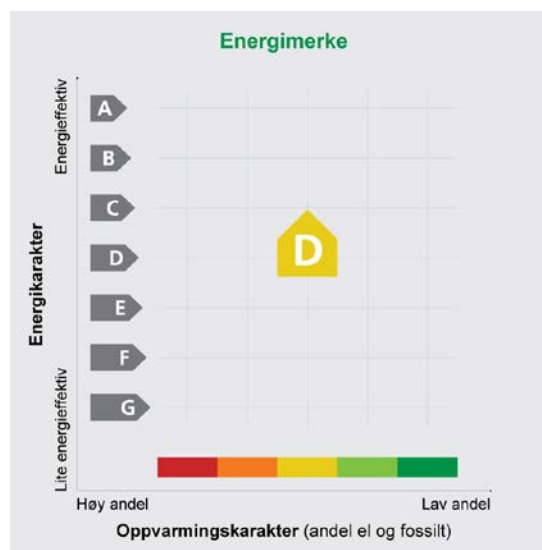
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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	Furulia 12
Postnr	2827
Sted	HUNNDALEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	73
Bnr.	166
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	7512864
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1074183
Dato	14.11.2019



Innmeldt av Sindre Illøkken Eriksen

Energijattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene,

se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Nabolagsprofil

Furulia 12 - Nabolaget Askim/Øverbymarka - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Askimhagen Linje B43	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	10 min 🚗 5.1 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 28 min 🚗

Skoler

Blomhaug skole (1-7 kl.) 293 elever, 24 klasser	5 min 🚶 2.6 km
Grande skole (1-7 kl.) 161 elever, 14 klasser	8 min 🚶 4.9 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	8 min 🚶 4.6 km
Gjøvikregionen International School (1-1... 183 elever, 10 klasser	9 min 🚶 4.5 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 350 elever, 24 klasser	4 min 🚶 2.2 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	8 min 🚶 5 km
Raufoss videregående skole 450 elever	18 min 🚶 10.7 km

«Har verdens beste naboer :) Trenger en hjelp, så stiller de opp. Stille strøk, men nær byen»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

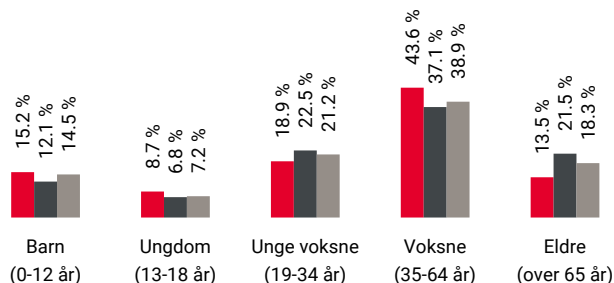
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Askim/Øverbymarka	1 045	431
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Marka barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 🚶 0.6 km
Huskestua barnehage (1-5 år) 53 barn	18 min 🚶 1.6 km
Misjonshusets barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min 🚶 2.1 km

Dagligvare

Kiwi Hunndalen	21 min 🚶
Coop Extra Hunndalen PostNord	21 min 🚶 1.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100

Sport

⚽ Øverbymarka nærmiljøanlegg	6 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Marka flerbruksflate	9 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
🚴 MOVA Gjøvik sentrum	8 min	🚗
🚴 Basic Gym	8 min	🚗

Boligmasse

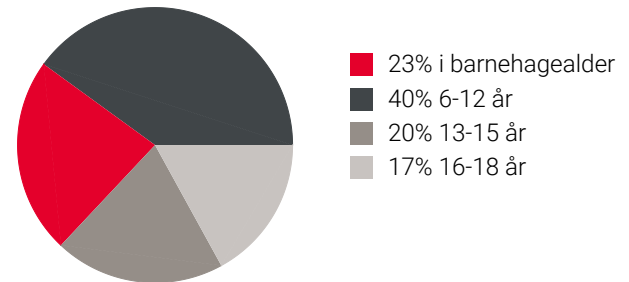


■ 79% enebolig
■ 21% annet

Varer/Tjenester

📦 CC Gjøvik	10 min	🚗
📦 Hunndalen Apotek	21 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

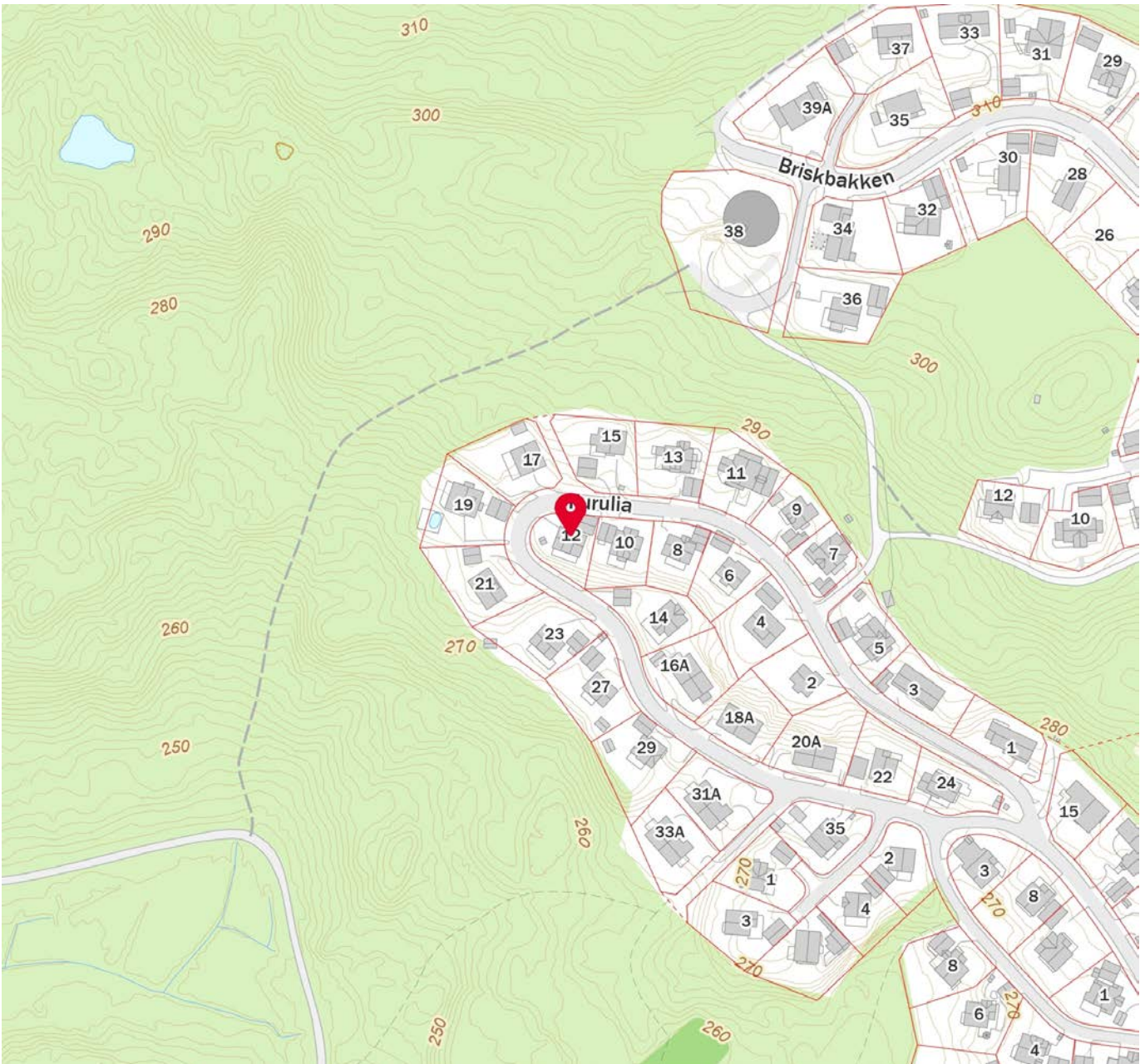
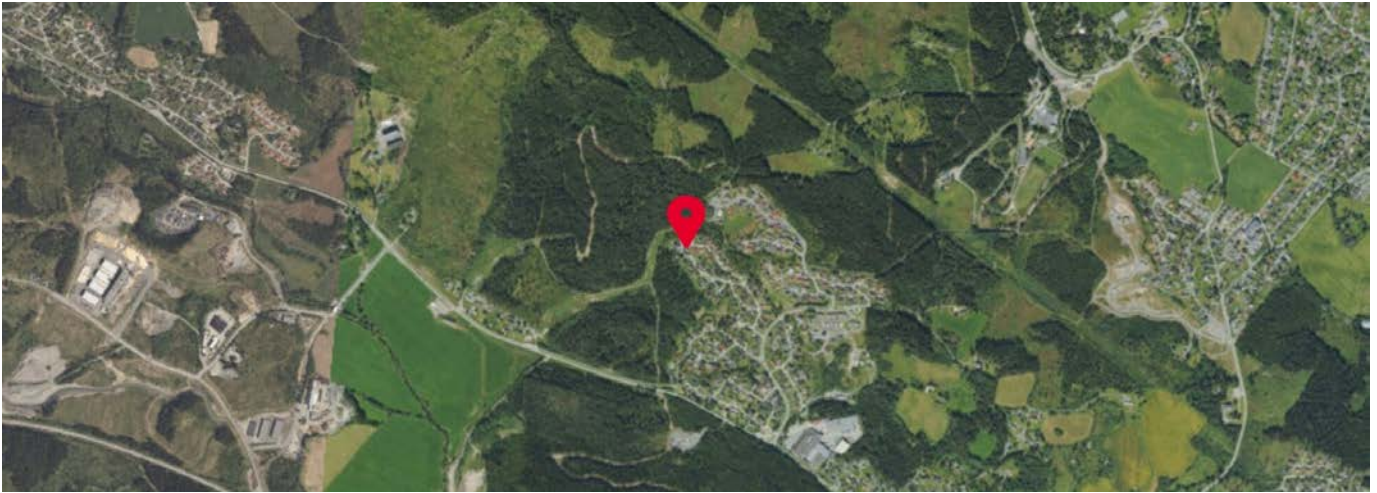


0% 48%

■ Askim/Øverbymarka
■ Gjøvik
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 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



SITUASJONSKART

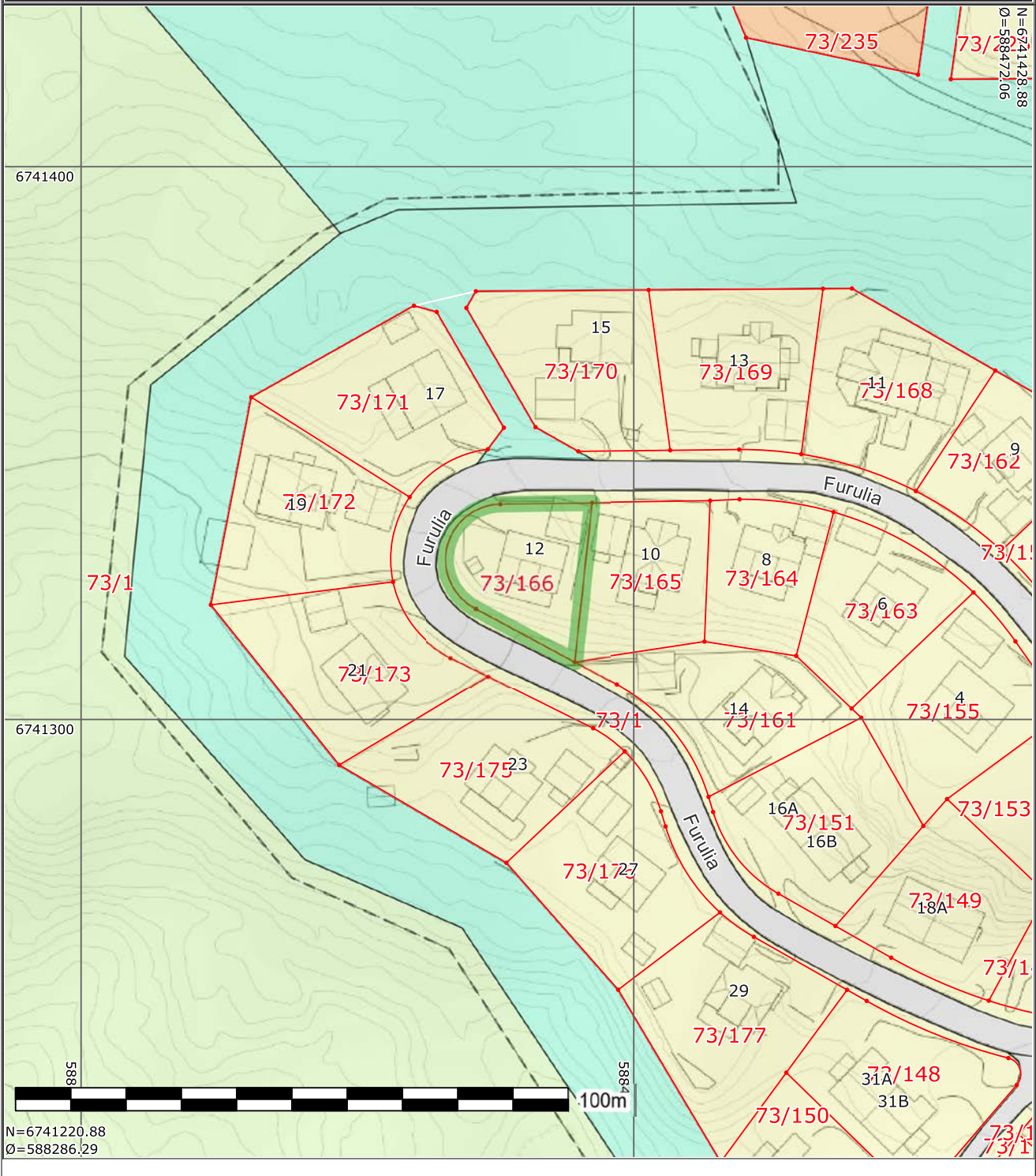


Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 166	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Furulia 12, 2827 HUNNDALEN			
Hj.haver/Fester:	TOPP ANNIKEN HEDEMARK, FURULIA 12, 2827 HUNNDALEN			

**GJØVIK
KOMMUNE**

Dato: 10/4-2026 Sign:

Målestokk
1:1000





GJØVIK KOMMUNE

Tegnforklaring

KpBestemmelseOmråde



Boligbebyggelse - Náværende



Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Náværende



Veg - Náværende



Blå/grønnstruktur - Náværende



LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 166	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Furulia 12, 2827 HUNNDALEN					
Hj.haver/Fester:		TOPP ANNIKEN HEDEMARK, FURULIA 12, 2827 HUNNDALEN				
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 13/4-2026 Sign:				Målestokk 1:500	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

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 kontraktssignering 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. 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: Furulia 12
2827 HUNNDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henriette Stray Fischer

Telefon: 980 19 951
E-post: henriette.fischer@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