Tilstandsrapport

Enebolig

Øvre Holmen veg 11, 2827 HUNNDALEN

GJØVIK kommune

gnr. 69, bnr. 68

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 372 m² BRA-i: 286 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1143 **Eiendomsverdi ref nr:** OV1734

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST & BYGGRÅDGIVNING AS **Takstingeniør:** Marius Lien

D
ENERGIMERKE

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

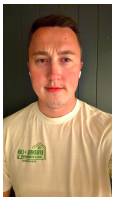
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS
— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

I Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS brenner vi for godt håndverk, ryddig kommunikasjon og fornøyde kunder. Vi kombinerer faglig tyngde med lokalkunnskap og personlig oppfølging – og det er nettopp denne kombinasjonen som gjør oss til en trygg samarbeidspartner for både privatpersoner, entreprenører og eiendomsutviklere.

Vi har mange års erfaring fra byggebransjen, både fra praktisk utførelse og teknisk rådgivning. Denne bakgrunnen gir oss et solid grunnlag for å levere takster, vurderinger og byggrådgivningstjenester som er presise, etterprøvbare og tilpasset det virkelige livet på byggeplass og eiendomsmarked.

Vi er medlemmer av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), som stiller strenge krav til fagkompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Marius Lien

post@kl-tb.com
952 99 683

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført over flere byggetrinn. Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger fra 1991. Ifølge opplysninger fra kontaktperson skal boligen i hovedsak ha blitt oppført utvendig omkring 1994, og deler av boligen skal ha blitt innredet i forbindelse med oppføringen. Øvrige innvendige arealer opplyses å ha blitt ferdigstilt omkring 2015. Nøyaktige tidspunkt for de ulike arbeidene er ikke dokumentert. Boligen går over kjeller, hovedetasje og loftsetasje.

Bygningen er oppført med grunnmur og gulv mot grunn i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende trekledning og saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen har en kombinasjon av kaldt loft og skrå himlinger. Vinduer og flere av ytterdørene er opplyst å være fra 1994. Innvendige etasjeskillere er utført som trebjelkelag.

Utvendig er det registrert enkelte forhold som bør følges opp gjennom vedlikehold og utbedringer. Det er blant annet begrensede luftespalter i nedkant av trekledningen, eksponert byggskum/isolasjon ved enkelte kjellervinduer og noe utvendig værslitasje. Ved taket er det registrert mangelfull bortledning av vann fra nedløp, og toppbord på vindskier har værslitasje og begynnende skader. Terrenget har stedvis fall inn mot grunnmuren. Disse forholdene kan bidra til økt fuktbelastning på konstruksjoner mot terreng og bør sees i sammenheng med registrerte forhold i kjelleren.

Kjelleren er hovedsakelig uinnredet og har konstruksjoner av betong mot terreng. Det er registrert saltutslag og tegn til fuktbelastning ved overgangen mellom gulv og yttervegger, samt enkelte riss og sprekker i betonggulvet og under vinduåpninger. Ventilasjonsåpningene i kjelleren er tettet, noe som gir begrenset luftutskifting og reduserte uttørkingsmuligheter. Forholdene bør sees i sammenheng med utvendig drenering, fuktsikring og terrengforhold.

Badet i hovedetasjen er opplyst utført omkring 2011–2012 og har flislagte gulv- og veggoverflater. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt, og utførelsen av skjulte detaljer kan derfor ikke verifiseres. Gulvet har begrenset fall mot sluk, hovedsakelig lokalt omkring sluket, og høydeforskjellen mellom sluk og vanntett sjikt ved døråpningen er målt til ca. 15 mm. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved kontroll i tilliggende konstruksjon bak dusjsonen.

Kjøkkenet har innredning fra Sivesind Kjøkken og er utstyrt med integrerte hvitevarer, oppvaskkum, komfyrvakt og automatisk vannstoppersystem. Boligen har hovedsakelig rør-i-rør-system for innvendig vannforsyning og avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjelleren og er opplyst å være fra 2015. Oppvarming skjer blant annet med elektrisk gulvvarme i flere rom i hovedetasjen og panelovn på toalettrommet.

Et vesentlig forhold ved boligen er ventilasjonen. Hovedetasjen er tilrettelagt for balansert ventilasjon med etablert kanalføring og ventiler, men anlegget er ikke ferdigstilt eller satt i drift. Loftsetasjen har ikke etablert ventilasjonsanlegg. Badets avtrekk er tilknyttet den uferdige ventilasjonsløsningen, og toalettrommet mangler ventilasjon. Ventilasjonsforholdene i boligen og manglende ventilasjon fra toalettrommet og badet er gitt TG3 og bør utbedres.

Det er registrert spor etter mus på loftet, og bygningen bør undersøkes for mulige inngangspunkter med tetting der dette er nødvendig. Det mangler også snøfangere på aktuelle takflater, noe som er registrert som et HMS-forhold.

Eiendommen har i tillegg garasje oppført i 2020 og to uthus. Uthusene er av eldre karakter, hvor særlig det ene fremstår med omfattende alders- og vedlikeholdsrelaterte skader. Øvrige bygninger er kun enkelt beskrevet og er ikke tilstandsvurdert etter forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Samlet sett fremstår boligen som en romslig enebolig som er oppført og ferdigstilt over en lengre periode, og hvor konstruksjoner, overflater og tekniske installasjoner derfor har varierende alder. Det er registrert flere forhold som krever oppfølging, hvor de mest vesentlige er knyttet til boligens ventilasjonsforhold. Videre er det registrert fuktbelastning og begrenset ventilasjon i kjelleren, enkelte utvendige forhold som kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmuren, samt avvik og manglende dokumentasjon ved badet. Det må i tillegg påregnes vedlikehold og enkelte utbedringer av utvendige bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedytterdør, balkongdør og hev-/senk-dør. Ved inngangspartiet er det utvendig trapp og tram i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av parkett. Veggene har ulike overflater av blant annet betong, panelplater og trepanel, mens himlingene hovedsakelig består av MDF-panelbord og malt trepanel. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Boligen har elementskorstein fra Icopal med peisovn i stuen. Kjelleren er hovedsakelig uinnredet med gulv og yttervegger i betong. Innvendig trapp er utført i tre, og boligen har hovedsakelig malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er plassert i hovedetasjen og er opplyst utført omkring 2011–2012. Rommet har flislagte gulv- og veggoverflater og malt

Beskrivelse av eiendommen

trepanel i himlingen. Badet er innredet med servantinnredning, gulvmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har elektriske varmekabler og plastsluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra Sivesind Kjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i stål. Kjøkkenet har komfyrvakt og automatisk vannstoppersystem samt kjøkkenventilator med avkast gjennom yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er plassert i hovedetasjen ved inngangspartiet. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servantinnredning. Veggene har malt trepanel og himlingen er utført med malte MDF-panelbord.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført som rør-i-rør-system, og avløpsledningene er utført i plast. Hovedetasjen er tilrettelagt for balansert ventilasjon. Boligen har elektrisk gulvvarme i flere rom og elektrisk panelovn på toalettrommet. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjelleren. Det elektriske anlegget er i hovedsak utført som skjult anlegg med automatsikringer. Boligen har røykvarslere og håndholdt slokkeutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur og fundamentering er utført i betong. Det er utvendig grunnmursbeskyttelse langs deler av grunnmuren. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning samt adkomst- og parkeringsarealer. Utvendige vann- og avløpsledninger er utført i plast, og eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	372 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	286 m²
Totalpris	4 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggemeldte tegninger av boligen. Dagens planløsning er sammenholdt med fremlagte tegninger.

Det er registrert enkelte avvik i loftsetasjen mellom fremlagte tegninger og dagens rominndeling.

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

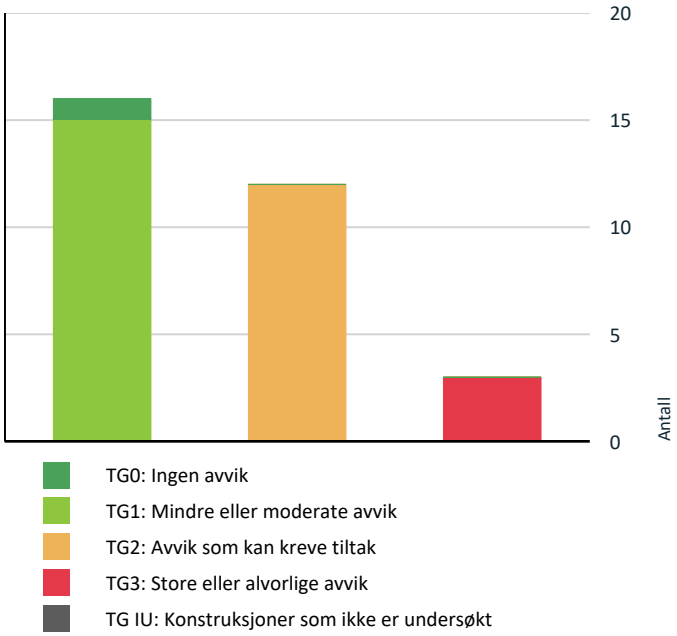
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

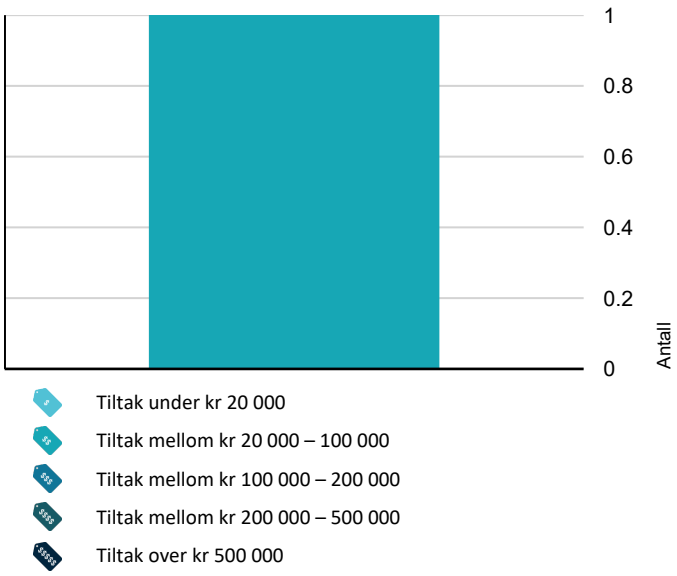
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Toalettrom > Hovedetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Gå til side
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling i boligen.
- Det anbefales på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet, da den bygningssakkyndiges vurdering er begrenset til en forenklet visuell kontroll og ikke omfatter kontrollmålinger eller funksjonstesting av anlegget.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Boligens energimerking



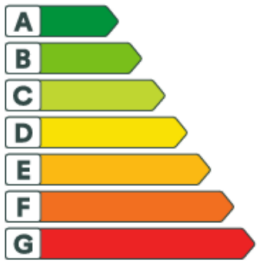
Beskrivelse

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra
den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er
boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er
beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for
den aktuelle bygningstypen.

Energimerke



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



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

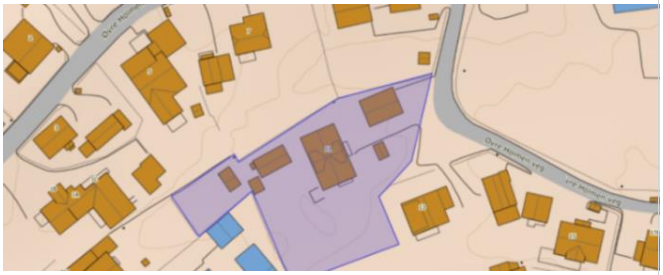
Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar
Basert på opplysninger fra kontaktperson.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget fremstår normalt vedlikeholdt, men med behov for enkelte vedlikeholdsarbeider og utbedringer i tiden fremover.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Vindskier og toppbord er utført i malt treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Toppbord på vindskier mangler beslag, og det er registrert værslitasje med malingsavflassing og begynnende råteskade.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av overvann fra taknedløp, slik at vann føres bort fra grunnmuren. Mangelfull bortledning kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering.

Toppbord på vindskier bør utbedres og beskyttes med egnet beslag. Mangelfull beskyttelse mot nedbør kan føre til videre nedbrytning og råteskader i treverket.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



Manglende utkaster og system for bortledning av vann ved grunnmur.





Toppbord mangler beslag.

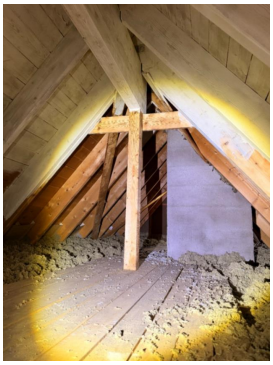
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

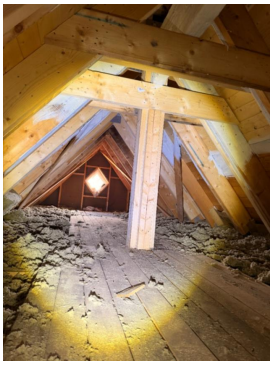
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon, med ark på begge sider. Undertaket består av rupanel. Konstruksjonen har en kombinasjon av kaldt loft og skrå himlinger. Tilgjengelige deler av loftet er blåseisolert. Det er etablert lufting ved raft med raftepapp.

Tilstandsrapport





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert begrensede luftespalter i nedkant av utvendig trekledning.

Konsekvens/tiltak

• Begrensede luftespalter kan redusere luftgjennomstrømningen og uttørkingsmuligheten bak kledningen. Forholdet anbefales fulgt opp i forbindelse med fremtidig vedlikehold av fasadene.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Ved kjellervinduer er det synlig byggskum/isolasjon i overgangen mellom vinduskarm og omkringliggende konstruksjon.

• Enkelte vinduer har også noe utvendig værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Eksponert byggskum/isolasjon rundt vinduene bør tildekkes og beskyttes mot ytre påvirkninger. Utvendige overflater bør vedlikeholdes etter behov for å begrense videre værslitasje.



Registrert noe værslitasje utvendig på vinduskarmer.



Kjellervinduer bør ferdigstilles utvendig.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt tofløyet hovedytterdør med 2-lags isolerglass. Det er i tillegg balkongdør og hev-/senk-dør med malte trekarmer og 2-lags isolerglass. Balkongdør og hev-/senk-dør er fra 1994.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har ingen terrasser utenfor balkongdørene.



Mangler terrasse.

Tilstandsrapport



Mangler terrasse.

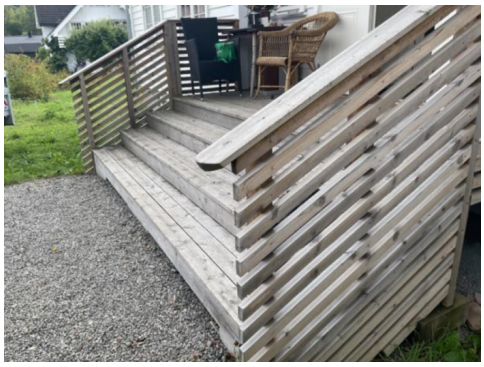


Svimerke på parkettgulv.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp og tram ved inngangspartiet er utført i impregnerte trematerialer. Trappen har rekkverk og er fundamentert på betongheller.



Trapp ved inngangsdør.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene består hovedsakelig av parkett. Det er registrert enkelte mindre svimerker i parketten i gangen ved trappen.

For øvrig fremstår overflatene med normal bruksslitasje og aldersslitasje.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater består av ulike materialer, hovedsakelig betong, panelplater og trepanel. Himlingene består hovedsakelig av MDF-panelbord og malt trepanel.

Det er hovedsakelig registrert normal bruksslitasje og aldersrelatert slitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag.

Ved stikkprøvemålinger er det registrert høydeavvik på inntil ca. 15 mm.

Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført i en tidsperiode hvor det ikke var krav om radonsperre i grunnen for nybygg. Det antas derfor at boligen er oppført uten radonsperre.
Eiendommen ligger i et område betegnet med moderat-lav aktsomhetsgrad iht. NGUs radonaktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementskorstein fra Icopal og peisovn i stuen. Rundt ildstedet er det flislagte overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekkdannelse i fliser ved ildstedet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Årsaken til sprekkdannelsen bør undersøkes nærmere. Skadde fliser bør utbedres eller skiftes ved behov. Dersom sprekkdannelsen skyldes bevegelser i underlaget, bør underliggende konstruksjon kontrolleres før utbedring.



Ildsted i stuen.



Sprekte fliser.



Sprekte fliser.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har gulv på grunn av betong og yttervegger av betong. Innvendige delevegger er oppført i lettklinkerblokker. Kjelleren er hovedsakelig uinnredet.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert saltutslag og tegn til fuktbelastning ved overgangen mellom gulv og yttervegger.

• Det er også registrert riss/sprekker i betonggulvet og under enkelte vindusåpninger.

• Ventilasjonsåpninger i kjelleren er tettet, og ventilasjonen er begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Registrerte forhold indikerer fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng. Begrenset ventilasjon kan samtidig redusere uttørkingsmuligheten i kjelleren. Årsak og omfang bør følges opp, og forholdene må sees i sammenheng med utvendig drenering, fuktsikring og terrengforhold. Ventilasjonen bør forbedres.



Tegn til fuktvandring i veggkonstruksjonen.



Sprekkdannelser i betonggulv.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført i tre, med lakkerte trinn og malt rekkverk.



Innvendig trappeløp.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte fyllingsdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilgjengelige deler av boligen er visuelt kontrollert for synlige tegn til skadedyr og fuktkrevende insekter.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert ekskrementer etter mus på loftet, blant annet ved pipen og i konstruksjonsområdet ved det uinnredede badet.

Konsekvens/tiltak

• Funnene viser at mus har hatt tilgang til konstruksjonen. Det anbefales å undersøke bygningen for mulige inngangspunkter og gjennomføre tetting der dette er nødvendig. Ved mistanke om fortsatt aktivitet bør forholdet følges opp med ytterligere undersøkelser og eventuelle skadedyrtiltak.





Museekskrementer på loftet.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er plassert i hovedetasjen og er opplyst renovert omkring 2011–2012. Rommet har flislagte gulv- og veggoverflater og malt trepanel i himlingen. Badet er innredet med gulvmontert toalett, dusjhjørne, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er opplyst renovert omkring 2011–2012. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Utførelsen av tettesjikt, tilslutning til sluk, gjennomføringer og øvrige skjulte detaljer kan derfor ikke verifiseres. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til utførelsen av våtrommets skjulte konstruksjoner.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte.
Himlingen er utført med malt trepanel.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Gulvet har begrenset fall mot sluk, med fall hovedsakelig lokalt i området rundt sluket. Gulv utenfor dusjsonen har ikke tilfredsstillende fall som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Begrensede fallforhold kan medføre at vann blir stående på gulvet, og at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke ledes effektivt til sluk. Forholdet bør hensyntas ved bruk og ved en fremtidig oppgradering av våtrommet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har plastsluk i gulvet. Type og utførelse av membran/tettesjikt er ukjent. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpningen er målt til ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert begrenset høydeforskjell mellom sluk og vanntett sjikt ved døråpningen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset høydeforskjell ved døråpningen reduserer våtrommets sikkerhet mot at større vannmengder eller lekkasjevann kan renne ut av rommet. Forholdet bør hensyntas ved bruk og ved en fremtidig oppgradering av våtrommet.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsonen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantinnredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har tilluft via spalte under dør og avtrekksventil i himlingen. Avtrekksventilen er tilknyttet kanalføring for balansert ventilasjon, men ventilasjonsanlegget er ikke ferdigstilt eller satt i drift.

Vurdering av avvik:

• Badet har ikke fungerende mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres fungerende mekanisk avtrekk fra badet. Manglende avtrekk gir redusert borttransport av fuktig luft og kan over tid medføre økt fuktbelastning på rommets overflater og konstruksjoner.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon bak dusjsonen uten at det ble påvist unormale forhold på undersøkelsestidspunktet. Undersøkelsen anses imidlertid som en stikkprøvekontroll, og det kan ikke utelukkes skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen.



Fuktmåling i tilliggende konstruksjon uten registrerte unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Sivesind Kjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i stål. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstoppersystem.



Oversiktsbilde av kjøkkenet.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avkast ført gjennom yttervegg.

TOALETTROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er plassert i hovedetasjen ved inngangspartiet. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servantinnredning. Veggene har malt trepanel og himlingen er utført med malte MDF-panelbord.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av toalettrommet.

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke etablert ventilasjon fra toalettrommet.

Vurdering av avvik:

• Toalettrommet mangler ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

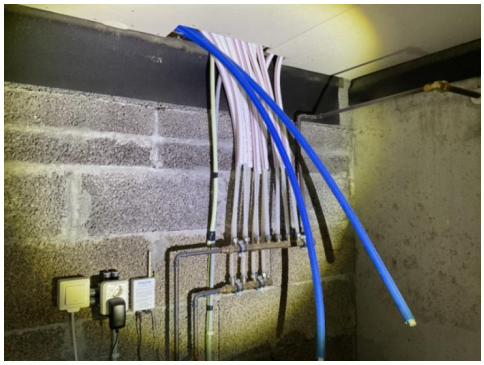
• Det bør etableres ventilasjon fra toalettrommet. Manglende ventilasjon gir redusert luftutskifting og kan medføre lukt og forhøyet luftfuktighet i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført som rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i kjelleren. Det er i tillegg ført frem rør-i-rør-ledninger til planlagt bad i loftsetasjen.



Vannfordelere i kjeller.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Hovedetasjen er tilrettelagt for balansert ventilasjon med etablert kanalføring og ventiler, men ventilasjonsanlegget er ikke ferdigstilt eller satt i drift.
Loftsetasjen har ikke etablert ventilasjonssystem.

Vurdering av avvik:

• Planlagt ventilasjonsanlegg i hovedetasjen er ikke ferdigstilt eller satt i drift. Boligen har derfor begrenset ventilasjon og mangelfull luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsforholdene bør forbedres, og det påbegynte ventilasjonsanlegget anbefales ferdigstilt og satt i drift. Utilstrekkelig luftutskifting kan medføre redusert inneklima og økt fuktbelastning i boligen.

Kostnadsestimatet gjelder samlet ferdigstillelse og etablering av nødvendig ventilasjon i boligen, og omfatter også ventilasjonsforholdene ved bad og toalettrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Varmekilder

Beskrivelse

Boligen har elektrisk gulvvarme i hall, vindfang, bad, kjøkken og stue. Toalettrommet har elektrisk panelovn.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjelleren og er fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder i kjeller.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er i hovedsak utført som skjult ledningsanlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

Det er ikke foretatt kontrollmålinger eller funksjonstesting av anlegget utover visuell registrering av tilgjengelige komponenter. Vurderingen er derfor begrenset til det som var tilgjengelig ved befaring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, eventuelle utvidelser eller senere endringer av anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det anbefales på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet, da den bygningssakkyndiges vurdering er begrenset til en forenklet visuell kontroll og ikke omfatter kontrollmålinger eller funksjonstesting av anlegget.



Sikringsskap i kjeller.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og to håndholdte brannslukningsapparater.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om byggegrunnens beskaffenhet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig utvendig grunnmursbeskyttelse langs deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Grunnmursbeskyttelsen har mangelfull avslutning i overkant.

Konsekvens/tiltak

• Grunnmursbeskyttelsen bør avsluttes med egnet klemlist eller tilsvarende løsning for å begrense inntrenging av vann og løsmasser bak beskyttelsen. Forholdet må sees i sammenheng med registrert fuktbelastning i kjelleren.



Ikke tilfredstillende avslutning av grunnmursplast over terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamentering er utført i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mindre riss/sprekker i grunnmuren, blant annet under enkelte kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

• Registrerte riss/sprekker bør følges med på og utbedres ved behov for å begrense mulig fuktinntrenging. Dersom sprekkene utvikler seg over tid, bør årsaken undersøkes nærmere.



Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning samt adkomst- og parkeringsarealer.

Vurdering av avvik:

• Terrenget har stedvis fall inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot grunnmuren kan medføre økt belastning fra overflatevann mot grunnmur og drenering. Terrenget bør om mulig justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er utført i plast og antas å være fra omkring 1994. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling i boligen.

• Det anbefales på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet, da den bygningssakkyndiges vurdering er begrenset til en forenklet visuell kontroll og ikke omfatter kontrollmålinger eller funksjonstesting av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje opplyst oppført i 2020 med gulv på grunn av betong og ringmur av isolerte betongelementer. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med asfaltplater og utvendig liggende trekledning. Bygningen har mønet saltak med prefabrikkerte takstoler, tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Garasjen har vinduer med 2-lags isolerglass og elektrisk leddport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Uthus oppført i bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig stående trekledning. Bygningen har mønet saltak med plassbygde sperrer, tekket med metalltakplater. Gulvkonstruksjonen er utført som trebjelkelag med gulvspon.

Bygningen fremstår med betydelig alder og slitasje, og det må påregnes omfattende vedlikehold og utbedringer. På bakgrunn av bygningens generelle tilstand kan riving være et alternativ fremfor rehabilitering.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Uthus oppført med delvis grunnmur i naturstein og trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Bygningen har mønet saltak tekket med metalltakplater.

Bygningen fremstår med omfattende alders- og vedlikeholdsrelaterte skader og har generelt sterkt redusert teknisk tilstand. Det må påregnes omfattende utbedringer, og riving kan være et aktuelt alternativ til rehabilitering.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

286 m²/286 m²

Enebolig: Vindfang, Entré, Kjøkken, 4 Soverom, Bad, Stue, Toalettrom, Loftstue, Uinnredet loft, 5 Uinnredet kjellerrom, Trapperom

Andre bygg: Garasje, Uthus, Uthus
Bruksareal andre bygg: 86 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 500 000**

Markedsvurdering
Markedsvurderingen er gjort på grunnlag av eiendommens fysiske egenskaper, registrert teknisk tilstand, beliggenhet, tomteforhold og sammenlignbare omsetninger i nærområdet. Vurderingen forutsetter normal eksponering i markedet og ordinær kjøperinteresse.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Arne Garborgs veg 3 ,2827 HUNNDALEN 188 m² 1952 3 sov	25-06-2026	3 590 000	**3 550 000**		3 550 000	**18 883**
2	Raufossvegen 224 ,2827 HUNNDALEN 266 m² 1984 5 sov	16-03-2026	4 250 000	**4 270 000**		4 270 000	**16 053**
3	Lillekollvegen 3 ,2827 HUNNDALEN 202 m² 1939 5 sov	01-11-2024	3 350 000	**3 280 000**		3 280 000	**15 472**
4	Granåsbakken 3 ,2827 HUNNDALEN 198 m² 1949 5 sov	05-11-2025	4 290 000	**4 150 000**		4 150 000	**14 020**
5	Arne Garborgs veg 3 ,2827 HUNNDALEN 188 m² 1952 3 sov	12-01-2023	2 700 000	**2 550 000**		2 550 000	**13 564**
6	Nedre Nygards veg 7 ,2827 HUNNDALEN 298 m² 1982 5 sov	02-09-2026	3 500 000	**3 150 000**		3 150 000	**10 570**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 650 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**500 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**6 150 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

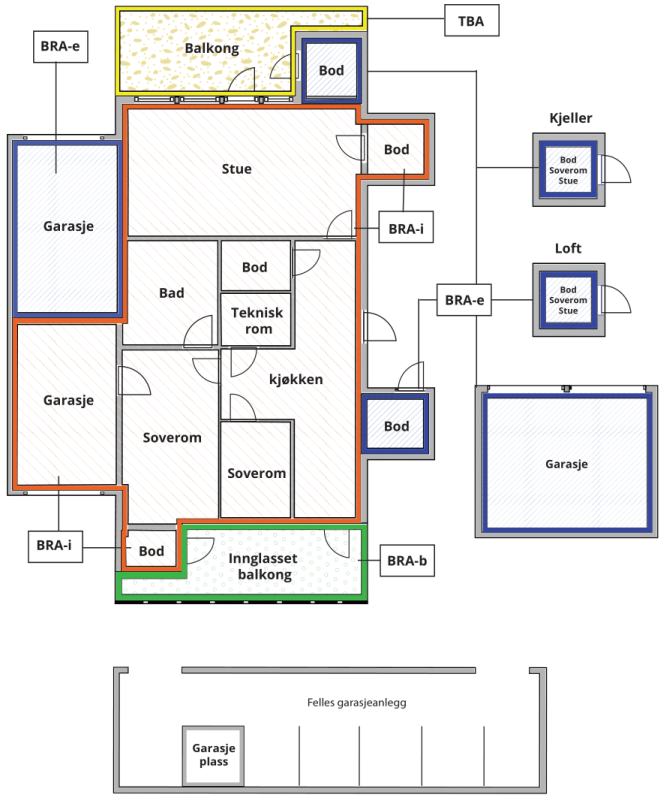
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	106			106	5
Loftsetasje	75			75	
Kjeller	105			105	
SUM	**286**				**5**
SUM BRA	**286**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Vindfang, entré med trapp, kjøkken, soverom, bad, stue, toalettrom		
Loftsetasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, uinnredet loftsrom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4, uinnredet kjellerrom 5, trapperom		

Kommentar

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger, og gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Håndholdt lasermåler kan ha måleavvik som kan bidra til avvik i oppmålt areal. Arealer er målt med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler. Vanlige avrundingsregler er benyttet, og mindre avvik som følge av avrunding kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger av boligen. Dagens planløsning er sammenholdt med fremlagte tegninger.

Det er registrert enkelte avvik i loftsetasjen mellom fremlagte tegninger og dagens rominndeling.

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Kommentar

Loftet har et gulvareal på ca. 24 m², men arealet er ikke måleverdig etter NS 3940 og inngår derfor ikke i oppgitt bruksareal.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger, og gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Håndholdt lasermåler kan ha måleavvik som kan bidra til avvik i oppmålt areal. Arealer er målt med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler. Vanlige avrundingsregler er benyttet, og mindre avvik som følge av avrunding kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Marius Lien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	69	68		0	1809.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Holmen veg 11

Hjemmelshaver
Paulsrud Jan Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Hunndalen i Gjøvik kommune. Området er hovedsakelig bebygd med frittliggende småhusbebyggelse. Det er kort avstand til skole, barnehage, dagligvarehandel og øvrige servicetilbud. Gjøvik sentrum ligger innenfor normal kjøreavstand. Området har gode tur- og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Øvre Holmen Veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2020-2032.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning samt adkomst- og parkeringsarealer. Øvrige deler består av naturlig og opparbeidet terreng omkring bebyggelsen.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er en selveierbolig oppført på eiet tomt. Det er ikke opplyst om forhold utover det som fremgår av grunnboken. Eventuelle tinglyste servitutter, rettigheter og heftelser følger eiendommen og kan få betydning for bruk og utnyttelse av eiendommen.

Det anbefales at interessenter gjør seg kjent med grunnboksutskrift og eventuelle tinglyste dokumenter for nærmere opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2026	Fullmaktshavers egeneklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.09.2026	Ferdigattest for garasjen fra 2020. Midlertidig brukstillatelse for boligen fra 2015.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.09.2026	Brukt for verdifastsettelse.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	04.09.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Grunnbokutskrift	04.09.2026	Grunnboksutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	04.09.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.09.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.09.2026	Byggemeldte tegninger for bygningen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Holmen veg 11, 2827 HUNNDALEN**	
Dato for energimerking **04.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-345455**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7510497**
Gårdsnummer **69**	Bruksnummer **68**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1994**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **286,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **286,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **193,02**

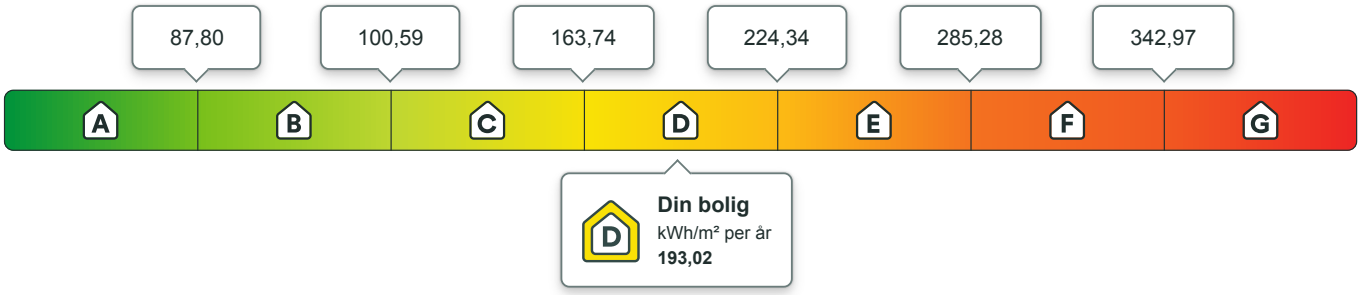
Øvre Holmen veg 11, 2827 HUNNDALEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
68 658,62	**226,82**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Øvre Holmen veg 11, 2827 HUNNDALEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Øvre Holmen veg 11, 2827 HUNNDALEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg ved dødsbo

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Boligsalg ved dødsbo.

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

6260248

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Øvre Holmen veg 11

Postnummer (må fylles ut)

2827

Poststed (Må fylles ut)

Hunndalen

Om boligeier

Hjemmelshaver (Må fylles ut)

Skriv inn fullt navn

Jan Harald Paulsrud (Dødsbo)

Fullmaktshaver som står for salget (Må fylles ut)

Skriv inn fullt navn

Arnfinn Erland Paulsrud

Når kjøpte nåværende hjemmelshaver boligen? (Må fylles ut)

År og måned

1993

Opplysninger om eiendommen

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- (●) Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ( ) Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Gjøvik

Dato: 09.09.2026

Sign:

Gjensidige

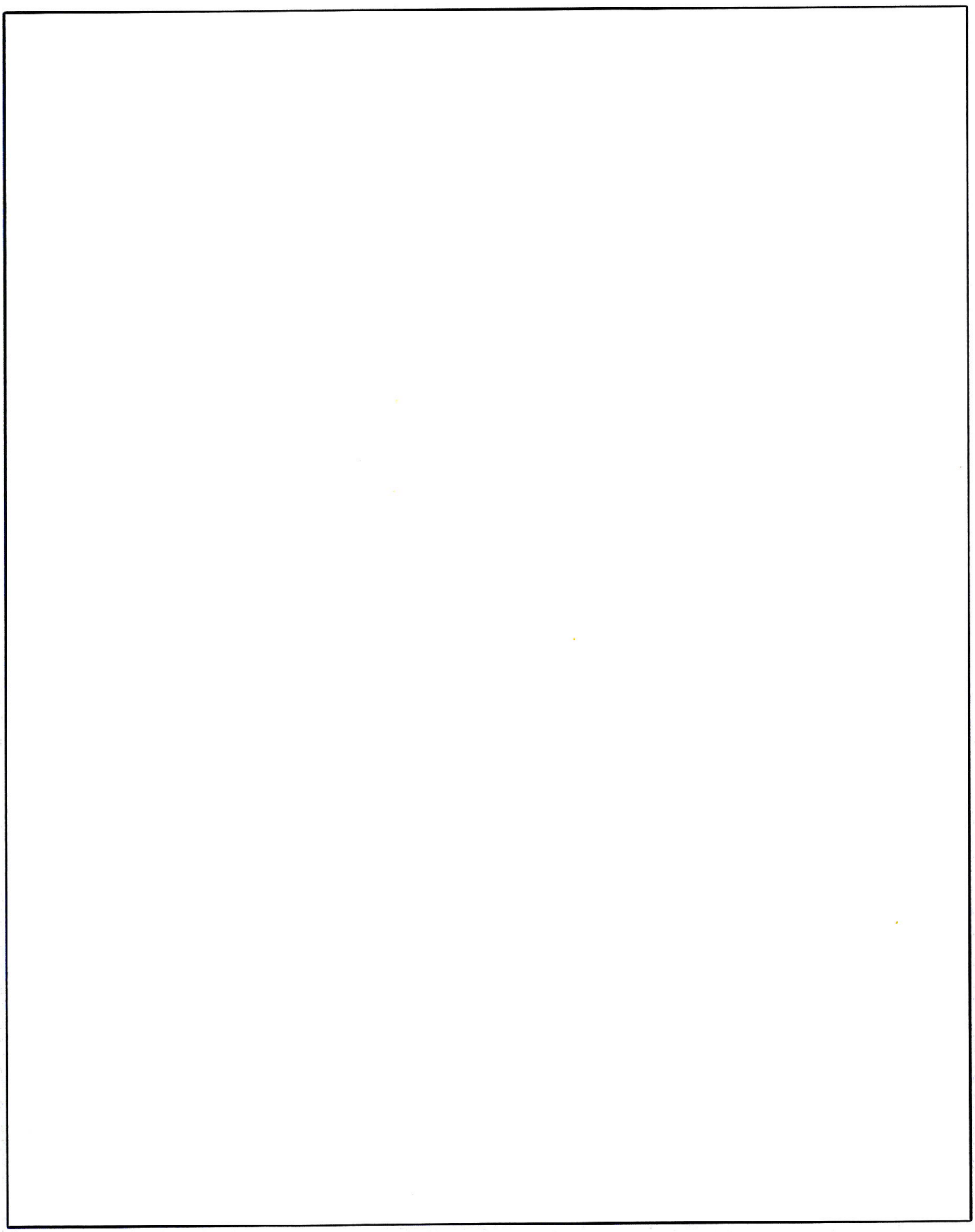
- Bo ig me• eget gårs- og •ru snummer: ,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrerett

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.



Gjøvik kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 69	Bnr: 68	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Holmen veg 11 2827 HUNNDALEN			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

- Hekk
- Trase
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Garasje og uthus
- Byggetiltak
- Bolig
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer
- Høydekurve Gjøvik
- Bebygd område
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrensepunkt
- Gjerde
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Annen næring
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn.
- Eiendom
- Annet
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Bolig
- Trapp
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Veg
- Privatveg gatenavn.
- Lekeplass

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 28.08.2026

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	68	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Øvre Holmen veg 11, 2827 HUNNDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette 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.

Gebyr	**Fakturert beløp i kroner**	
Vann og avløp	10008,-	
Renovasjon	4954,-	
Feiegebyr	593,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	7164,-	
Eiendomsskattetakst	1792900,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☒	Nei ☐
- Sist avlest dato	31.12.2025	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)	152	
Kommentar:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelien



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

Ta kontakt med oss på 61 12 15 00 - eller spør megler om finansiering gjennom Etnedal Sparebank.

www.etnedalsparebank.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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Øvre Holmen veg 11

Nabolaget Brattsveen/Blomhaug - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Vardal ungdomsskole Linje 419, 420, 421, 425, 426	4 min 0.4 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	8 min 3.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

Skoler

Blomhaug skole (1-7 kl.) 293 elever, 24 klasser	2 min 0.2 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 350 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	7 min 3.9 km
Raufoss videregående skole 450 elever	15 min 9.1 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Hunndalen	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

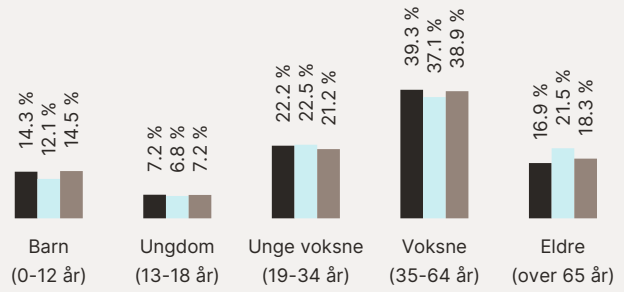
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brattsveen/Blomhaug	1 095	537
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Misjonshusets barnehage (1-5 år) 38 barn	3 min 0.3 km
Huskestua barnehage (0-5 år) 54 barn	10 min 0.9 km
Marka barnehage (1-5 år) 57 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Hunndalen PostNord	4 min 0.4 km
Rema 1000 Hunndalen Post i butikk	6 min 0.5 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

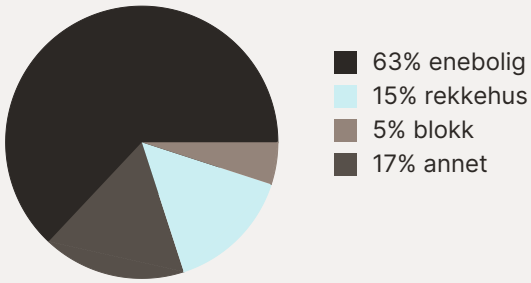
Gateparkering
Lett 78/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100

Sport

Blomhaug skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 0.2 km
Hunndalen sandvolleyballbane Sandvolleyball	5 min 0.4 km
MOVA Gjøvik sentrum	6 min
Basic Gym	7 min

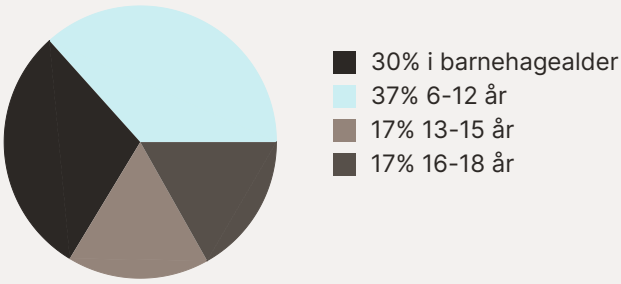
Boligmasse



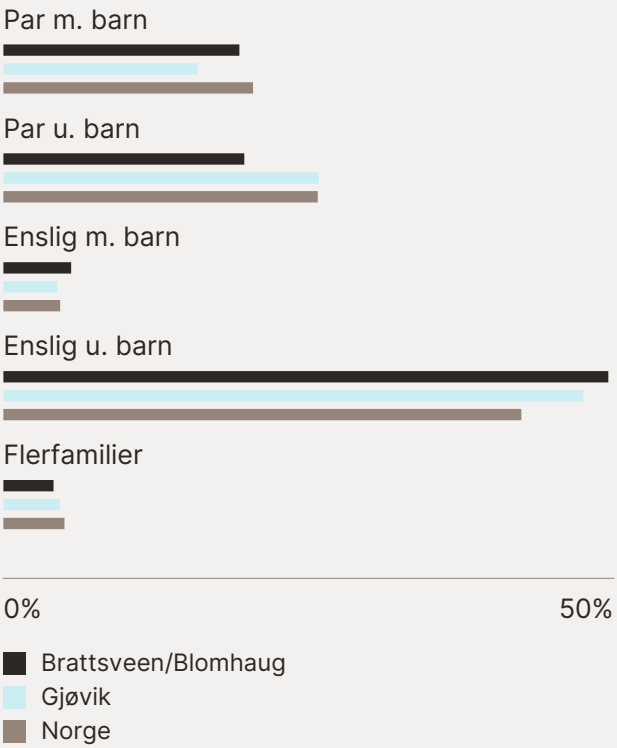
Varer/Tjenester

CC Gjøvik	8 min
Hunndalen Apotek	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

FINN 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





FINN 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