NORDVIK

Cellulosevegen 21 og 23

6 soverom | 573 kvm | Enebolig



Velkommen til

Cellulosevegen 21 og 23

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
72	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.02.2026









Nøkkelinformasjon

Sjelden herskapelig prakteiendom - Flott skjermet tomt på 4,3 mål - Utleiehus - Dobbelgarasje - Spaavdeling - Vinkjeller

Prisantydning	**13 900 000,-**
Omkostninger	**348 880,-**
Totalpris	**14 248 880,-**
BRA-i	**573 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1905**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Skjermet beliggende på et høydedrag i en blindvei på Gjøvik, finner man Cellulosevegen 21 og 23. En herskapelig, prakteiendom av de sjeldene hvor ingenting er overlatt til tilfeldighetene. Med dobbelgarasje, ekstra hus optimalt for utleie, fantastisk opparbeidet tomt og innendørs fasiliteter man bare kan drømme om, har man det perfekte hjem for hele storfamilien.

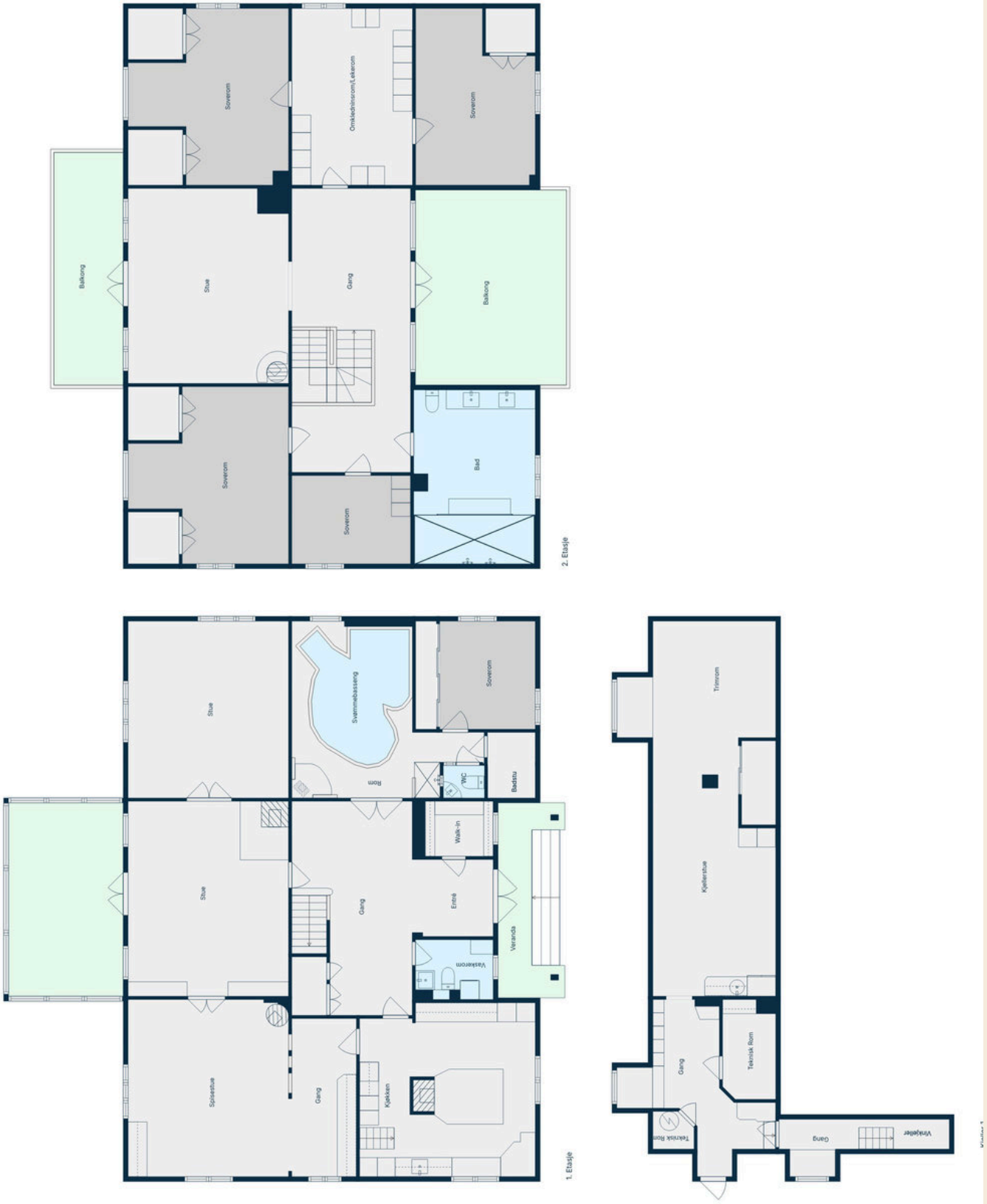
Høydepunkter:

- Kjeller med stue, vinkjeller og treningsrom
- Dobbel garasje på 62 kvm m/ varmepumpe
- 5 soverom og spaavdeling
- Kakkelovn, vannbåren varme, ildsteder og gasspeis
- Svært pent opparbeidet tomt på 4,3 mål m/ stor terrasse, utekjøkken, boblebad m.m
- Ekstra hus optimalt for utleie på 103 kvm m/ egen garasje

Dette er ikke bare et hjem. Det er en livsstil, et fristed og en liten dose hverdagsmagi!

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm



Representativ hall med herskapelig trappeløp og klassiske detaljer.





Innholdsrik 1. etasje med bl.a. 3 stuer på rekke og rad, romslig spisekjøkken og spaavdeling.

Storslått spisestue med takbjelker, panelerte vegger og vakker kakkelovn.



Videre er det en romslig stue med utgang til veranda.





Vinduer hovedsakelig fra 2005 og nyere. Utvendig vedlikeholdt i perioden 2020-2025 og innvendig behandlet 2023-2026.

Utgang til overbygget uteplass på ca. 22 kvm.



Boligen har flere ilsteder - den midterste stuen med stor peis.





Endestuen benyttes i dag som kontor. Alle rommene har god takhøyde og et gjennomført klassisk uttrykk.

Vannbåren varme er lagt i hall, kjøkken, bad og bassengrom i første etasje, samt bad i andre etasje.



Innbydende, separat kjøkken fra 2017 med svært godt med skap- og benkeplass.





Klassisk, delikat innredningen med profilerte fronter og benkeplate av heltre og stein.

Praktisk kjøkkenøy med sitteplasser og gasspeis.



Fra kjøkkenet er det automatisert lem ned til kjelleren.





Egen vinkjeller under trappen til kjelleren med lekker belysning og god plass til edle dråper.

Velutstyrt kjeller med treningsrom, kjellerstue/medierom og to tekniske rom i tillegg til vinkjelleren. Kjelleren er ikke godkjent for varig opphold.



Eksklusivt medierom med rå natursteinsvegger og gjennomført belysning.





Videre i kjelleren finnes det et treningsrom med plass til både styrke- og kondisjonsutstyr.

Gang i kjeller med plassbygget og spesialtilpasset innredning. Egen inngang på enden av rommet til kjelleren.



Videre i 1.etasje er det egen spaavdeling med svømmebasseng, badstue, toalett og dusj samt et soverom





Særdeles innbydende spaavdeling med svømmebasseng/boblebad, badstue, dusj og wc-rom. Svømmebassenget er p.t ikke i drift. Se salgsoppgave.

Fra rommet er det dør ut til uteområdet om det frister med et snøbad eller en tur i boblebadet ute før badstuen.



En naturlig forlengelse av boligens velværetilbud med utendørs boblebad





Adkomst til dusj, wc-rom, badstue og soverom.

Soverom 1 innenfor spaavdelingen.



I 2.etasje finner man et bad, 4 soverom, lekerom/omkledningsrom og stue.





Flott tv-stue/ungdomsstue i 2. etasje med utgang til terrasse.



Særdeles innbydende og lys rom med åpen passasje videre til boligens øvrige oppholdsrom og utgang til enda en terrasse.





En lun og skjermet uteplass med god plass til møblement.



2.etasje har totalt 4 soverom
- alle av svært god
størrelse.





Praktisk
omkledningsrom/lekerom
mellom to av soverommene.

Soverom 2 i 2. etasje med
plassbygget seng og
garderobeløsning.



Soverom 3.





Også dette rommet har den flotte innebygde sengeløsningen med walk-in-closets på hver side.

Soverom 4.



Svært romslig bad fra 2006 med flislagte vegg- og gulvoverflater samt vannbåren gulvvarme.





To servanter gir plass for både liten og stor.

Romslig dusjsone med dobbel dusjløsning.



Hall med lekker tapet, flott trappeløp og plassbygget oppbevaring under trappen.





Praktisk walk-in-closet i tilknytning til entréen.

Vaskerom med wc i 1.etasje.



Eiendommen har ekstra hus perfekt for utleie, som gjestehus, ungdomsavdeling eller som husrom for familie.





Svært innbydende kjøkken med god med skap- og benkeplass.

Plassbygd bar-/frokostløsning med sitteplasser på kjøkkenet.



Loftsstue med god plass til sofagruppe m.m.





Sjarmerende stue med synlige tredragere og peis.

7258494930901



Kjøkken sett mot gang.





Pent soverom med skyvedørsgarderobe med speilfronter og god plass til dobbeltseng med nattbord.



Flislagt bad fra 1997 med elektriske varmkabler - Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0540/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Cellulosevegen 21 og 23, 2827 HUNNDALEN
Gnr 69, bnr 661 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Selger
Hans Bernhard Falk

Kjøpesum og omkostninger
13 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
347 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
348 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
368 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 248 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 268 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1905

Etasje
3

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 573 kvm
BRA-e: 86 kvm
Totalt BRA: 659 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 52 kvm. Trapperom, vinkjeller, teknisk rom basseng, teknisk rom vvs og kjellerstue/medierom
Total BRA: 52 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 216 kvm. Entré med walk-in-closet, hall m/trapperom, vaskerom med wc, to stuer, kontor/stue, soverom, spaavdeling med svømmebasseng, badstue, toalett og dusj.
Total BRA: 216 kvm.
TBA: 22 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 202 kvm. Trapperom m/hall, stue, bad, 4 soverom og lekerom/omkledningsrom
Total BRA: 202 kvm.
TBA: 44 kvm.

Utleiebolig
Underetasje:
BRA-i: 18 kvm. Trapperom, kjøkken
BRA-e: 24 kvm. Garasje
Total BRA: 42 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, soverom, bad/vaskerom, trapperom
Total BRA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Stue m/trapp, stue
Total BRA: 41 kvm.

Dobbel garasje
1. etasje:
BRA-e: 62 kvm. Garasje
Total BRA: 62 kvm.

Innhold
Hovedbygningen:
1. etasje: Entré med walk-in-closet, hall m/trapperom,

vaskerom med wc, to stuer, spisestue, kjøkken, kontor/stue, soverom, spaavdeling med svømmebasseng, badstue, toalett og dusj.
2. etasje: Trapperom, bad, 4 soverom, lekerom/omkledningsrom og stue.
Kjeller med adkomst fra lem på kjøkken og egen inngang via kjelleren: Vinkjeller, 2 stk tekniske rom, kjellerstue og treningsrom.

Dobbelgarasje med parkering på tak.

Utleieboligen inneholder entré, gang, soverom, bad/vaskerom i første etasje samt kjøkken og trapperom i underetasjen. I andre etasje er det loftstue. Egen integrert garasje.

Standard
Hovedbygning:

Kjøkken:
Innbydende, separat kjøkken fra 2017 med svært godt med skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter og benkeplaten er av heltre og stein. Praktisk kjøkkenøy med sitteplasser. Det er integrert kjølehjørne, koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap, kaffemaskin, micro og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ført til kryprom. Fra kjøkkenet er det automatisert lem ned til kjelleren.

Bad 2. etasje:
Svært romslig bad fra 2006 med flislagte vegg- og gulvoverflater. Vannbåren gulvvarme gir en lun og deilig start på dagen. Badet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og stor, dobbel dusjavdeling. Det er elektrisk styrt vifte.
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Dusjvegg fra soverom.

Vaskerom m/wc:
Praktisk vaskerom m/wc fra 2006 i tilknytning til entré/hall. Veggene har fliser, taket er malt og gulvet er flislagt med vannbåren gulvvarme. Rommet har innredning med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Ny toalett og vask i 2025. Det er naturlig ventilering i rommet.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i krypkjeller under sluk.

Spaavdeling/bassengrom:
Særdeles innbydende spaavdeling med svømmebasseng/boblebad. Rommet ble er etablert i 2007. Veggene har fliser, murstein og panel/tømmer. Taket har panel og gulvet er flislagt med vannbåren gulvvarme. Rommet har dusjvegger/hjørne og gasspeis. I dusjhjørne og i sluk ved dør er det er plastsluk og smøremembran. Ny smøremembran på gulv i dusjsone og i svømmebasseng/boblebad.
Fra rommet er det en praktisk dør ut til terrasseområdet om det er ønskelig med et snøbad og massasjebad før badstuen.
Selgers kommentar: Flisene i svømmebasseng/boblebad er lagt feil vei ved oppussing i 2025/2026. Disse må fjernes og legges på nytt for at de ikke skal falle av ved bruk. Alternativt epoxybelegg. Dette blir kjøpers kostnad og ansvar.

Toalettrom i spaavdeling:
Toalettrom med vegghengt toalett og servant.

Badstue i spaavdeling:
Badstue med flislagt gulv og sedertre panel på vegger og himling.

Soverom:
1. etasje: Innenfor spaavdelingen er det et soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Godt med garderobeplass.
2. etasje: Totalt 4 soverom. 3 av de er av svært god størrelse med innebygde senger og walk-in-closet. Det finnes også et stort omkledningsrom/lekerom med mange bruksmuligheter mellom to av soverommene.

Kjeller:
Kjelleren er innredet med en innbydende kjellerstue med hybelkjøkken (profilert innredning med benkeplate, vask og plass til kjøleskap), lekre ledlister i taket og åpen løsning mot en sone som i dag benyttes som treningsrom. Kjelleren har også to tekniske rom og et flott område under trappen som er innredet som vinrom.
Vinkjelleren har fliser på gulvet og murvegger.
Kjeller med adkomst fra lem på kjøkken og egen inngang via kjelleren.

Innvendige overflater:
Innvendige overflater gulv: Parkett, heltregulv og flis.
Vegger: Panel samt glatte malte vegger og himlinger. Bad i begge etasjer med vannbåren varme og fliser på gulv og vegger. Kjeller med støpt flislagt gulv og betong/murte vegger.
Veggene har tapet og malt panel.
Innvendige tak har malte plater og malt panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Overflater er nye eller fornyet i perioden 2019-2026.

Ildsteder:
Boligen har mursteinspiper, gasspeis på kjøkken og i utekjøkkenet. Peisovn i stue, kakkelovn i spisestue og peisovn med innsats i andre etasje. Gasspeis i bassengrom/spaavdeling.

Tekniske installasjoner:
Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg er oppgradert med automatsikringer i sikringsskap.
Vannledninger som rør i rør og avløpsledninger i plast er nye i forbindelse med oppgradering kjøkken og våtrom.
Elkontroll fra 2023 anmerkninger er utbedret. Vanninntak er med elvestadkabel.
Naturlig ventilasjon med til luft i karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.

Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.

Utleiebolig:

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator uten avtrekk ut.

Bad/vaskerom:
Bad/vaskerom fra 1997 av svært god størrelse. Veggene har fliser, taket er malt og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Dusjvegg fra gang.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har malt panel. Innvendige tak har malt panel.
Hele 1.etasje har varmekabler. Bad/vaskerom med varmekabel og fliser på gulv og vegger. Overflater er hovedsakelig nye eller fornyet i 2022.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ildsteder:
Boligen har elementpipe og peisovnen er montert i stue i 1997. Pipen i hovedhuset der kakkelovn og peisovn oppe er koblet til, er fra ca.2001. Det er en lecaelement pipe.

Tekniske installasjoner:
Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringskap.
Vannledninger som kobberrør og noe rør i rør.
Avløpsledninger i plast. Vanninntak er med elvestadkabel.
Naturlig ventilasjon med til luft i karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Hovedbygning:
Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Pipe og ildsted:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Varmesentral:
Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

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

- Overflater gulv (bad 2.etasje):
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Sluk, membran og tettesjikt (bad 2.etasje):
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sanitærutstyr og innredning (bad 2.etasje):
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Overflater vegger og himling (vaskerom m/wc 1.etasje):
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Overflater gulv (vaskerom m/wc 1.etasje):
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Sluk, membran og tettesjikt (vaskerom m/wc 1.etasje):
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Sanitærutstyr og innredning (vaskerom m/wc 1.etasje):
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist skader på innredning.

- Ventilasjon (vaskerom m/wc 1.etasje):
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Avtrekk (kjøkken):
Avtrekket er kun ført til krypkjeller.

- Overflater gulv (svømmebasseng):
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Overflater og konstruksjon (badstue):
Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

- Overflater og konstruksjon (toalettrom 1.etasje):
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Taktekking
- Takkonstruksjon/Loft
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Forstøtningsmurer

Utleiebolig:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendige overflater:

- Pipe og ildsted:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Varmtvannstank:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

- Overflater vegger og himling (bad/vaskerom):
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Overflater gulv (bad/vaskerom):
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Sluk, membran og tettesjikt (bad/vaskerom):
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Ventilasjon (bad/vaskerom):
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak
i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-

- Avtrekk (kjøkken):
Det er registrert avvik med avtrekk. Avtrekk ut eller kullfilter må monteres. Kostnadsestimat: Under 20 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Taktekking
- Takkonstruksjon/Loft
- Utvendige trapper
- Krypkjeller
- terrengforhold

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Dobbelgarasje med parkering på tak.
Garasjen er utstyrt med varmepumpe (installert oktober 2025) og har svært god plass for både motoriserte kjøretøy og verktøy.
El-bil lader på yttervegg på huset.

Utleieboligen har egen integrert garasje.

Modernisering og påkostninger
Hovedbygning:
2006:
- Nytt vaskerom 1.etg.
- Nytt bad i 2.etg.

2007:
- Svømmebasseng med badstue og dusj.
- Etterisolering og bytting av kledning.

2009:
- Taktekking.

2017:
- Overflater er nye/fornyet i perioden 2017-2026.

2018:
- Utvidelse og innredning av rom i kjeller.

Utleiebolig:
1997:
- Bygningen er ombygget til egen boenhet.

Sammendrag selgers egenerklæring
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haavi Mur og Flis.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haavi Mur og Flis.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei.
Eventuell kommentar: Alt er gjort i henhold til regler på utføringstidspunktet.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i 2009 og lille taket er utført 2017.

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Drenering er bra.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Bakke El har lagt opp igjen alt elektrisk i huset.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? Husker ikke.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hvem Elektro.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny hovedvannledning type Elvestadkabel ble lagt inn i 2007 om jeg husker riktig.

- 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ombygning av garasje ekstra hus til bolig. Dette ble godkjent i Gjøvik Kommune i 1997.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja.
Beskriv: Gassanlegget skal kontrolleres en gang i året.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle overflater er pusset opp. Det er satt inn kakkelovn av kakkelovnsmaker. Huset er panelert og isolert. Det meste er utført på huset.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei.
Eventuell kommentar: Ingen feil.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Ble muret opp ny pipe ca. år 2001.

- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei.
Eventuell kommentar: Om noe har oppstått har det blitt

fikset.

- 19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Ny gasskjele for ca. 6 år siden.

- 21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

- 21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja.
Beskriv: Dette er en egen enebolig på tomten.

Bygningssakkyndig
Trond Hagen

Byggemåte
Hovedbygningen er oppført i 1905 over to etasjer samt kjeller og krypkjeller. Bygningen har grunnmur i betong og natursteinsmur, med etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger er av trekonstruksjon (utførelse ukjent) og er utvendig kledd med stående panel/bordkledning. Det er opplyst at bygningen er utvendig, samt noe innvendig, tilleggsisolert. I 2009 ble eldre panel fjernet, bygningen ble etterisolert og det ble montert ny panel.

Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon, med mønet tak i trekonstruksjoner tekket med stål-/aluminiumsplater. Pipebeslag, takrenner, nedløp og øvrige beslag er i lakkert metall. Utvendige overflater er sist overflatebehandlet i perioden 2020-2024.

Kjelleren har gulv av betong. Vegger i kjeller består av betong/mur og naturstein. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv.

Bygningen har fabrikklakkerte vinduer med trerammer og isolerglass. Vinduer er hovedsakelig fra 2005 og nyere, og er utvendig behandlet i perioden 2020-2025 samt innvendig behandlet i perioden 2023-2026. Boligen har malt hovedytterdør i tre. Ny inngangsdør fra 2010 er sist malt i 2025. Balkongdør er malt, og det er videre opplyst om dør til terrasse med samme uttrykk/utforming som vinduene. Ny dør til terrasse fra basseng er fra 2025. Øvrige dører til terrasser og balkonger er fra 2015. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører fra byggeåret er sist malt i perioden 2017-2024.

Balkong og terrasse er i trekonstruksjoner. Det er utvendige trapper i treverk, samt betongtrapp med skifer. Boligen har malt tretrapp innvendig; trappen er sist malt i 2024 og flekket i 2026.

Dreneringen er fra 1905 og er opplyst å være delvis oppgradert de siste årene. Dreneringens utførelse er ukjent, og det er ikke kjente masser rundt og under bygningen. Grunnmur er i naturstein, og forstøtningsmurer er av betongstein.

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2000. Eiendommen har offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) type Elvestad med varmekabel, fra 2000. Det er nedgravd gasstank fra 2005.

Dobbel nedgravd garasje med dobbel port på fremside. Garasjen har vegger og tak av betong, og det er parkering på tak.

Utleieboligen var opprinnelig oppført som uthus i 1905, og ble ombygd til bolig i 1997 over to etasjer. Bygningen har grunnmur i betong og natursteinsmur, med etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger er av treverk og kledd med panel/stående bordkledning (opplyst kledning fra 2005). Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og taket er tekket med betongtakstein. Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag er i lakkert metall.

Utleieboligen har fabrikklakkerte vinduer med trerammer og isolerglass. Hovedytterdør og balkongdør er malt. Inngangsdør og en dør til terrasse er fra 1997. Ny dør til terrasse er fra 2024. Det er trapp på utside av trapperom, samt dør til utvendig trapp med samme uttrykk/utforming som vinduene. Boligen har malt tretrapp. Innvendig er det malte fyllingsdører.

Dreneringen er fra 1905. Grunnmur er i naturstein. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2000. Eiendommen har offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2000.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen: komfyr, kaffemaskin, dampovn, varmeskuff, microovn, oppvaskmaskin, koketopp, kjølehjørne og fryser (noen sprukne skuffer).
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

2 skap i spisestuen, et fastmontert og ett frittstående, senger på 3 stk barnerom, skap i

omkledningsrom/lekerom, kommode på bad i 2.etasje, boblebad ute, peisbord og grill medfølger handelen.

Store deler av øvrig løsøre kan kjøpes med boligen om ønskelig. Pris avtales.

Adgang til utleie
Eiendommen har egen utleiebolig (Cellulosevegen 21).

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
E - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har oppvarming med vannbåren varme i gulv 1.etg og radiatorer i 2. etg. Vannbåren varme er lagt i hall, kjøkken, bad og basseng i første etasje, samt bad i andre etasje. Det er også vannbåren varme i kjelleren. Øvrige rom er oppvarmet med radiatorer. Vannet varmes opp ved hjelp av gass, med elektrisk bereder som backup.

Det er installert gassvarmer for oppvarming vannbåren varme med utvendig nedgravd gasstank og dobbelt mantelet bereder på strøm. Varmtvannstanken er dobbelmantlet og på ca. 300 liter, ca. 180 liter til forbruksvann og ca.120 liter til oppvarming. Det vil bli foretatt full service på anlegget før overtagelse.

Utleieboligen har oppvarming i form av varmepumpe (installert i 2025) på kjøkken og varmekabler i hele 1.etasje samt vedfyring på loftstue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 51 440 kWh for 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Det er også vannbåren varme med gass kjele som selger opplyser å fylle for ca. kr. 40.000 - 60.000,- p.r år (2-3 tanker).

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm den 12.11.2025 . Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 31 886,-pr. 2024

- Vann og avløp: 23 544,-
- Renovasjon: 7 312,-
- Feiegebyr: 1 030,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kommunale avgifter kr. 31 886,- pr. 2024.
- Eiendomsskatt utgjør kr. 11 352,- og 2 304,-for 2024 for begge adressene.
- Årlig bygningsforsikring fra Tryg Forsikring kr. 16 896,- pr år pluss naturskade på kr. 1 935,-.
- Fiber fra Telenor kr. 1 249,- pr. mnd.
- Alarm fra Verisure (både tyveri og brann) kr. 708,- pr. mnd.

Kostnader tilknyttet brøyting og strømkostnader kommer i tillegg.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 13 656,- pr. 01.01.2024
Eiendomsskatt: 11 352,- og 2 304,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 929 397,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 717 586,- pr. 2023
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i

skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr: 3732120

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 337 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er meget pent opparbeidet med gressplen og beplantninger. Det er gruset adkomstveg og gårdsplass.

Matrikkelbrev fra Gjøvik er vedlagt salgsoppgaven.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet øverst i Hunndalen, i et etablert og rolig boligområde med nærhet til både natur, servicetilbud og gode kommunikasjonsmuligheter. Her bor du med kort vei til dagligvare, bensinstasjon, frisør og småbutikker i Hunndalen, samt enkel tilgang til NTNU og Fagskolen på Kallerud. Både Blomhaug barneskole og Vardal ungdomsskole ligger i gangavstand.

Området byr på et bredt utvalg av aktivitetsmuligheter. I nærheten finner du Hunndalen idrettsplass med kunstgress- og gressbaner, samt en populær styrkepark for utendørstrening. Øverby friluftsområde ligger også lett tilgjengelig, med flott løypenett for både ski og turliv, rulleskianlegg, klatrepark og discgolfbane - et av regionens mest brukte rekreasjonsområder. Litt lenger opp i dalen ligger også trampolinepark, møbel- og bilforretninger, lekeland og andre fasiliteter.

Det er hyppige bussforbindelser fra nærområdet med raske avganger til Gjøvik sentrum, hvor du finner et enda bredere service- og kulturtilbud.

Hunndalen har en rik industrihistorie, og området rundt Cellulosevegen har røtter tilbake til Gjøvik Træsliberi og Gjøvik Cellulosefabrikk fra 1870-tallet. Dette industrimiljøet la grunnlaget for utviklingen av Hunndalen som tettsted, og gir eiendommen et særpreg med historisk forankring.

Bebyggelse
Området består av frittliggende småhusbebyggelse og industribebyggelse.

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner til Blomhaug skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for Cellulosevegen 23. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligene er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.
Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det foreligger vedtak i byggesak for Cellulosevegen 21 og garasje datert 14.06.2007, samt godkjente byggetegninger stemplet av Gjøvik kommune datert 16.12.1996.
Rommene i kjelleren benyttet som trimrom og kjellerstue oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som dette. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som stue og trimrom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Adkomst via privat vei. kostnader for vedlikehold av vei må påregnes.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020–2032 (KP2020–2032) for kommune 3407. Den er i planen avsatt til næringsvirksomhet/bebyggelse og ligger innenfor et bestemmelsesområde med infrastruktursone som stiller krav til nødvendig infrastruktur. Området er også knyttet til eksisterende veg.

Konsesjon
Da eiendommen er over 2 mål må kjøper ved kontrakt undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet. Denne erklæringen må godkjennes fra kommunen før

eiendommen kan overskjøtes til kjøper. Dokumentene sendes inn til tinglysning i forbindelse med overskjøting av eiendommen. Eventuelle kostnader forbundet med registrering av egenerklæring om konsesjonsfrihet hos kommunen vil belastes kjøper.

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

3407/69/661:
22.12.1987 - Dokumentnr: 12417 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:69 Bnr:625

29.01.1997 - Dokumentnr: 578 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1994 - Dokumentnr: 8069 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:69 Bnr:625
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver GJØVIK KOMMUNE, GJØVIK ENERGIVERK,
TELEVERKET ELLER ANNEN OFFENTLIG MYNDIGHET
Meglers kommentar: Omhandler skjøte av overdragelse iht. kjøpekontrakt hvor det bl.a. er bestemt at denne eiendommen har vegrett til sin eiendom å dekke sin andel av utgiftene til vanlig vedlikehold, snøbrøyting og strøing av vegen, etter nærmere avtale. A/S Gjøvik Utbyggingsselskap, kommunenen eller annen offentlig myndighet har rett til vederlagsfritt å krysse tomta med nødvendige ledninger og kabler til i grunnen. De som benytter seg av denne rett plikter å bringe eiendommen tilbake til den opprinnelige stand. Servitutten/heftelsen ligger vedlagt salgsoppgaven.

Eiendommen er en senere fradeling av gnr. 69 bnr. 625, som i sin tid ble utskilt fra gnr. 69 bnr. 4 (hovedbølet) i Gjøvik kommune.

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for disse eiendommene. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Megler har ikke lyktes med å finne heftelsene/servituttene på hovedbølet.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Cellulosevegen 21 (SEFRAK-ID 05020803100) og Cellulosevegen 23 (SEFRAK-ID 05020803101) er registrert i SEFRAK-registeret, som er et nasjonalt register over eldre bygninger oppført før 1900 (før 1945 i Finnmark). Registreringen omfatter henholdsvis Ingeniørbolig/Direktørbolig og tilhørende Uthus på Granlia.

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke

gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som

skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen

· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 125 100,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 193 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. februar 2026

Megler
Camilla Lindstad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90915649

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Cellulosevegen 23

Nabolaget Almsfeltet/Nygard - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Skoler

Blomhaug skole (1-7 kl.) 290 elever, 24 klasser	**9 min** 0.8 km
Gjøvikregionen International S... 183 elever, 10 klasser	**6 min** 2.8 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 352 elever, 28 klasser	**11 min** 0.9 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	**8 min** 4.4 km
Raufoss videregående skole 450 elever	**14 min** 9.5 km

Offentlig transport

Alf Engelstads veg Totalt 6 ulike linjer	**6 min** 0.6 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	**8 min** 4.6 km
Oslo Gardermoen	**1 t 23 min**

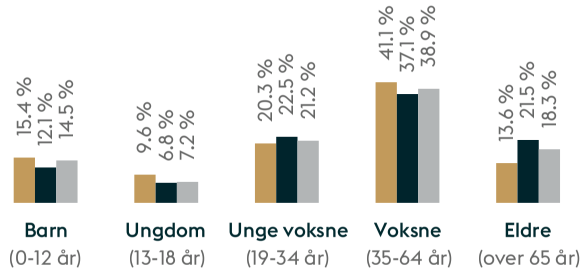
Barnehager

Misjonshusets barnehage (1-5 å... 36 barn	**7 min** 0.6 km
Huskestua barnehage (1-5 år) 50 barn	**13 min** 1.1 km
Marka barnehage (0-5 år) 46 barn	**22 min** 1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Hunndalen	**4 min**
Kiwi Hunndalen	**8 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Almsfeltet/Nygard	788	346
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Blomhaug skole	9 min
Vardal ungdomsskole	10 min
MOVA Gjøvik sentrum	8 min
Basic Gym	8 min

«Trygg og trivelig nabolag!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100



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 2025

Tilstandsrapport

Hovedbolig
Sidebygning
Cellulosevegen 21 og 23, 2827 HUNNDALEN
GJØVIK kommune
gnr. 69, bnr. 661

Markedsverdi

15 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 659 m² BRA-i: 573 m²



Befaringsdato: 02.02.2026 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 19276-1913 **Referansenummer:** GF5974

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Trond Hagen

ABACUS TAKST AS

E
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

ABACUS Takst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Trond Hagen
Uavhengig Takstingeniør
trond.hagen@abacustakst.no
415 08 373

Medansvarlig

Ole Kristian Engeseth
Uavhengig Takstingeniør
ole.kristian.engeseth@abacustakst.no
994 93 320

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branneller 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

TOMT
Eiendommen består av en eiet tomt på 4.338 m2 som er opparbeidet med gressplen og beplantninger. Det er asfaltert adkomstveg og gårdsplass med kantstein og innslag av granitt.

BEBYGGELSE
Eiendommen ligger i Hunndalen med kort veg til forretninger, barnehage og skole i et område som hovedsakelig består av eldre og nyere eneboliger og flermannsboliger.

BYGGEMÅTE
Hovedbygningen er oppført i 1905 over to etasjer på kjeller og krypkjeller. Grunnmur i betong og natursteinsmur, etasjeskille av trebjelkelag.
Yttervegger i treverk, som er utvendig er kledd med panel, og utvendig samt noe innvendig tillegg isolert.
Mønet tak i trekonstruksjoner er tekket med plater i metall.
Vinduer i tre hovedsakelig med isolerglass, malt hoveddør i tre og dør til terrasse med samme utseende som vinduene.

Sidebygning var opprinnelig oppført som uthus i 1905 og ble ombygd til bolig i 1997 over to etasjer. Grunnmur i betong og natursteinsmur, etasjeskille av trebjelkelag.
Yttervegger i treverk kledd med panel.
Mønet tak i trekonstruksjoner som er tekket med betongtakstein.
Vinduer i tre med isolerglass, malt hoveddør i tre og dør til utvendig trapp i samme utseende som vinduene.

INNVENDIGE FORHOLD
Hovedbygningen inneholder entre m/trapperom, gang, vaskerom, to stuer, kontor/stue, svømmebasseng, badstue, toalett og soverom i første etasje. I andre etasje er det trapperom, bad 4 soverom, lekerom og stue.
Kjeller med utvendig og innvendig adkomst inneholder vinkjeller, tekniske rom, kjellerstue og treningsrom.
Innvendige overflater er parkett, heltregulv og flis på gulv og panel samt glatte malte vegger og himlinger. Bad i begge etasjer med vannbåren varme og fliser på gulv og vegger.
Kjeller med støpt flislagt gulv og betong/murte vegger.

Sidebygningen inneholder entre, gang, soverom, bad/vaskerom, og kjøkken i første etasje. I andre etasje er det loftstue.
Innvendige overflater er parkett, laminat og flis på gulv, panel samt glatte flater på vegg og himlinger. Bad/vaskerom med varmekabel og flis på gulv og vegger

STANDARD
Hovedbygningen har en god standard og er godt vedlikeholdt.
Overflater i alle beboelsesrom og bad er nye/fornyet de siste 9 år.
Oppvarming i form av vannbåren varme i hall, kjøkken bad og basseng, i første etasje, bad i andre etasje og radiatorer i andre rom. Vannet blir varmet opp ved hjelp av gass og back up med elektrisitet på bereder..
Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg er oppgradert med automatsikringer i sikringsskap. Vannledninger som rør i rør og avløpsledninger i plast er nye i forbindelse med oppgradering kjøkken og våtrom.
Naturlig ventilasjon med til luft i karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.

Sidebygningen har normal standard og er normalt vedlikeholdt.
Oppvarming i form av varmepumpe på kjøkken og varmekabler på bad samt vedfyring på loftstue.
Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringskap. Vannledninger som kobberrør og noe rør i rør.
Avløpsledninger i plast.
Naturlig ventilasjon med til luft i karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.

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

Boligene er fra 1905, betydelig oppgradert og modernisert de senere årene.

Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på.
Kostnader til løpende vedlikehold må likevel regnes med, likeså utskiftninger og moderniseringer.
Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldene på tidspunkt for oppføring, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonalitet er normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringstidspunktet. Boligens tilstand baseres på den visuelle befaringen, enkle målemetoder og inngrep i konstruksjon, fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra eier og egenerklæringsskjema.

Hovedbolig - Byggeår: 1905

UTVENDIG Gå til side
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
I 2009 ble eldre panel fjernet, det ble etterisolert og ny panel.
Utvendige overflater er sist overflatebehandlet i 2020-2024.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Fabrikklakkerte vinduer med rammer i tre med isolerglass.
Vinduer er hovedsakelig fra 2005 og nyere. Vinduer er utvendig behandlet i 2020-2025 og innvendig behandlet i 2023-2026.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ny inngangsdør fra 2010 er sist malt i 2025.
Ny dør til terrasse fra baseng i 2025.
Øvrige dører til terrasser og balkonger i 2015.
Balkong og terrasse i trekonstruksjoner.
Utvendig trapp i treverk og i betong med skifer.

Beskrivelse av eiendommen

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett , flis og tregulv. Veggene har tapet og malt panel. Innvendige tak har malte plater og malt panel.
Overflater er nye eller fornyet i perioden 2019-2026.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspiper, gasspeis på kjøkken og i basseng og i utekjøkken.
Peisovn i stue og kakkelovn i spisestue og peisovn med innsats i andre etasje.
I kjeller er gulvet av betong. Veggene har betong/mur og naturstein.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Trapp er sist malt i 2024 og flekket i 2026.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Dører fra byggeåret er sist malt i 2017-2024.

VÅTROM Gå til side

Bad i andre etasje er nytt i 2006 med nye overflater, innredninger og installasjoner.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura og bilder.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusj-vegger..
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Dusjvegg fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Svømmebasseng med dusj og badstu fra 2007.
Det er lagt ny membran og fliser både i bassenget og gulv m/dusjrom i 2025.
Anlegget har renseanlegg og teknisk utstyr i eget teknisk rom i kjeller.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon:Foto.
Svømmebassenget er for tiden ikke i bruk og er derfor ikke teknisk vurdert.
Veggene har fliser, impregnert murstein og lakkert panel/tømmer.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt i 2025. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.
Tilstand er vurdert for dusjanlegget i rommet.
I dusj hjørne og ved dør er det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Dusjrommet har dusjvegg/hjørne.
Det er montert gasspeis.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom m/wc er nytt i 2006 med nye overflater, innredninger og installasjoner.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura og bilder.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 3mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Ny toalett og vask i 2025.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i krypkjeller under sluk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2017, og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og stein. Det er integrert kjølehjørne, koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap, kaffemaskin, micro og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ført til kryprom.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vegghengt toalett og servant.
Badstue med flislagt gulv og sedertre panel på vegger og himling.
Vinkjeller med flis på gulv og murvegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, og i plast som rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.
Vannledninger er nye i perioden 2007-2010
Det er avløpsrør av plast. Ny ledninger 2007-2010
Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.
Det er installert gassvarmer for oppvarming vannbåren varme med utvendig nedgravd gasstank og dobbelt mantelet bereder.
Varmtvannstanken er dobbelmantlet og på ca. 300 liter, ca. 180 liter til forbruksvann og ca.120 liter til oppvarming.
Boligen har oppvarming med vannbåren varme i gulv 1.etg og radiatorer i 2. etg.
Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.
Elkontroll fra 2023 anmerkninger er utbedret.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1905, og til dels oppgradert gjennom de siste årene.
Drenering av ukjent utførelse. Ikke kjente masser rundt og under bygningen.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger fra 2000 er av plast (PEL) type Elvestad med varmelkabel.

Beskrivelse av eiendommen

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Nedgravd gasstank fra 2005.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og bygningen er heller ikke utført med radon-sperre.
Rømningstiger er montert i begge gavler andre etasje.

Sidebygning - Byggeår: 1905

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2005.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Fabrikklakkerte vinduer med rammer i tre med isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Inngangsdør og en en dør til en terrasse fra 1997. Ny dør til terrasse 2024.
Trapp på utside av trapperom.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malt panel. Innvendige tak har malt panel.
Overflater er hovedsakelig nye eller fornyet i 2022.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe fra 1992.
Peisovn er montert i stue i 1997.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom nytt i 1997
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm, stedvis noe flatt og motfall. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Dusjvegg fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap,fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator uten avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør til kjøkken.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Det er installert varmepumpe av merket Wilfa
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1905.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Asfaltert adkomst og gårdsplass.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	659 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	597 m²
Totalpris	15 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	16 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Hovedbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Bygningen er registrert som "Tatt i bruk" i eiendomsverdi på nett.

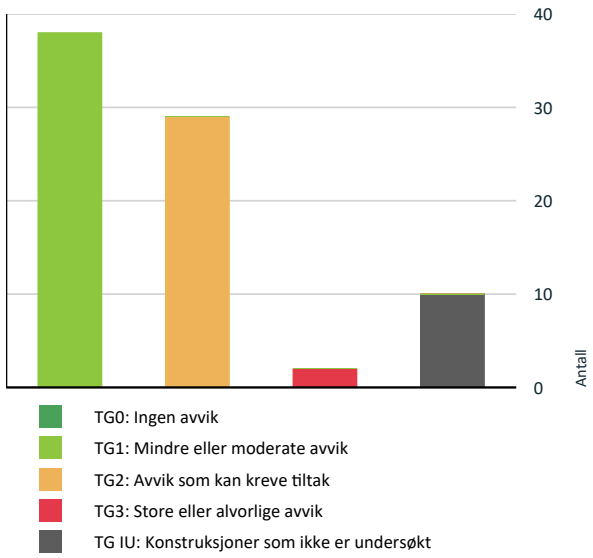
Sidebygning

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

Det foreligger tegninger i kommunen datert 16.12.96
byggesak 1396/96
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd.

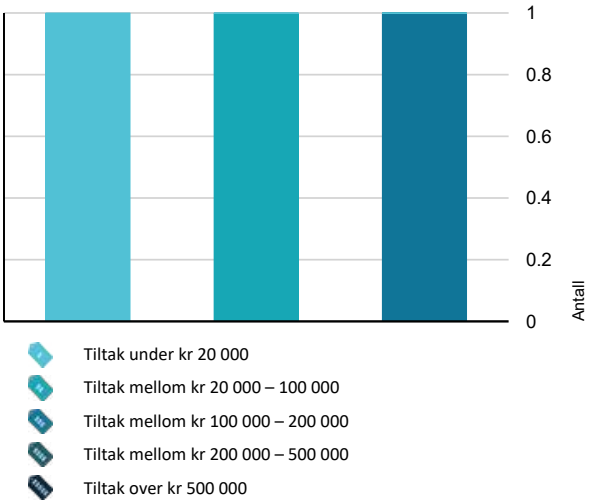
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Hovedbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom m/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom m/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom m/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom m/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom m/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Svømmebasseng m/dusj > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Svømmebasseng m/dusj > Fliser i basseng** Gå til side
- **Spesialrom > 1 Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Sidebygning

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energirapporten er gjort ved en forenklet modell uten å hensyn ta de utbedringer som allerede er gjort.

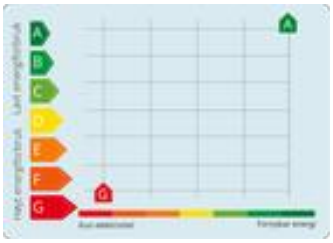
ABACUS Takst AS v/samarbeidspartnere er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

HOVEDBOLIG



Byggeår
1905

Kommentar
Byggeår er oppgitt av eier

Anvendelse
Bygningen benyttes som enebolig for eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Modernisering	Nytt vaskerom 1.etg
2006	Modernisering	Nytt bad i 2.etg
2007	Modernisering	Svømmebasseng med badstue og dusj
2007	Modernisering	Etterisolering og bytting av kledning
2009	Modernisering	Taktekking
2017	Modernisering	Overflater er nye/fornyet i perioden 2017-2026
2018	Modernisering	Utvidelse og innredning av rom i kjeller

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
I 2009 ble eldre panel fjernet, det ble etterisolert og ny panel.
Utvendige overflater er sist overflatebehandlet i 2020-2024.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Fabrikklakkerte vinduer med rammer i tre med isolerglass.
Vinduer er hovedsakelig fra 2005 og nyere.
Vinduer er utvendig behandlet i 2020-2025 og innvendig behandlet i 2023-2026.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Kjellervinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ny inngangsdør fra 2010 er sist malt i 2025.
Ny dør til terrasse fra baseng i 2025.
Øvrige dører til terrasser og balkonger i 2015.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong og terrasse i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i treverk og i betong med skifer.

Andre utvendige forhold

På dato for befaring var eiendommen og bygningen snødekket. Enkelte bygningsdeler er derfor minimalt besiktiget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett , flis og tregulv. Veggene har tapet og malt panel. Innvendige tak har malte plater og malt panel.
Overflater er nye eller fornyet i perioden 2019-2026.

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





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspiper, og piper i lettklinker betong, gasspeis på kjøkken og i basseng og i utekjøkken.
Peisovn i stue og kakkelovn i spisestue og peisovn med innsats i andre etasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og naturstein. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tilstandsrapport

TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Trapp er sist malt i 2024 og flekket i 2026.

TG 1 Trapp til kjeller

Boligen har malt tretrapp med glassluke som betjenes av vinsj fra kjøkken.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Dører fra byggeåret er sist malt i 2017-2024.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad er nytt i 2006 med nye overflater, innredninger og installasjoner.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusj-vegger..

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Dusjvegg fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



1 ETASJE > VASKEROM M/WC

Generell

Bad er nytt i 2006 med nye overflater, innredninger og installasjoner. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > VASKEROM M/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1 ETASJE > VASKEROM M/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 3mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3mm.

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

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

1 ETASJE > VASKEROM M/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

1 ETASJE > VASKEROM M/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Ny toalett og vask i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1 ETASJE > VASKEROM M/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > VASKEROM M/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i krypkjeller under sluk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



1 ETASJE > SVØMMEBASSENG M/DUSJ

Generell

Svømmebasseng med dusj og badstu fra 2007.
Det er lagt ny membran og fliser både i bassenget og gulv m/dusjrom i 2025.
Anlegget har renseanlegg og teknisk utstyr i eget teknisk rom i kjeller.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Foto.
Svømmebassenget er for tiden ikke i bruk og er derfor ikke teknisk vurdert.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > SVØMMEBASSENG M/DUSJ

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, impregnert murstein og lakkert panel/tømmer. Taket har panel.

1 ETASJE > SVØMMEBASSENG M/DUSJ

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt i 2025. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.
Tilstand er vurdert for dusjanlegget i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom i enkelte fliser ved dusj

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1 ETASJE > SVØMMEBASSENG M/DUSJ

TG 2 Fliser i basseng

Keramiske fliser i bassenget.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fliser løsner fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fliser må fjernes og legges på nytt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > SVØMMEBASSENG M/DUSJ

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > SVØMMEBASSENG M/DUSJ

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjrommet har dusjvegg/hjørne.
Det er montert gasspeis.

1 ETASJE > SVØMMEBASSENG M/DUSJ

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > SVØMMEBASSENG M/DUSJ

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og stein. Det er integrert kjølehjørne, oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn, vinskap, kaffemaskin, micro og vannstopp system.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ført til kryprom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekket er kun ført til krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekk må føres ut av kjeller.

SPESIALROM

1 ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med flislagt gulv og sedertre panel på vegger og himling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Konsekvens/tiltak
• Ventilering i vegger må lages.



1 ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Badstueovn

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



KJELLER > VINKJELLER

TG 1 Overflater og konstruksjon

Vinkjeller med flis på gulv og murvegger

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, og hovedsakelig i plast som rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.
Vannledninger er nye i perioden 2007-2010

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Ny ledninger 2007-2010

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmesentral

Det er installert gassvarmer for oppvarming vannbåren varme med utvendig nedgravd gasstank og dobbelt mantelet bereder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.
• Det bør utføres service på anlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er dobbelmantlet og på ca. 300 liter. ca 180l til forbruksvann og 120l til oppvarming.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har oppvarming med vannbåren varme i hall, kjøkken, bad og basseng i første etasje, og bad 2.etasje. Forøvrig radiatorer i 2. etasje.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

Elkontroll fra 2023 anmerkninger er utbedret.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samdvarserklæringer i Boligmappa.no

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1905, og til dels oppgradert gjennom de siste årene. Drenering av ukjent utførelse. Ikke kjente masser rundt og under bygningen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

TG RU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG RU Terrengforhold

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Asfaltert gårdsplass med kantstein i granitt.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger fra 2000 er av plast (PEL) type Elvestad med varmelkabel.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 1 Andre tomteforhold

Nedgravd gasstank fra 2005.
Byggesak 05/1534

Årstall: 2005 **Kilde:** Offentlig informasjon

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

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.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og bygningen er heller ikke utført med radon-sperre.
Rømningstiger er montert i begge gavler andre etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

SIDEBYGNING



Byggeår
1905

Kommentar
Byggeår er oppgitt av eier

Anvendelse
Boligen benyttes til utleie.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1997	Ombygging	Bygningen er ombygget til egen boenhet

UTVENDIG

TG RU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Panel 2005

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Fabrikklakkerte vinduer med rammer i tre med isolerglass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Inngangsdør og en en dør til en terrasse fra 1997. Ny dør til terrasse 2024.

TG IU Utvendige trapper

Trapp på utside av trapperom

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Andre utvendige forhold

På dato for befaring var eiendommen og bygningen snødekket. Enkelte bygningsdeler er derfor minimalt besiktiget.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malt panel. Innvendige tak har malt panel.
Noe bevegelse i parkett gulv på stue.
Overflater er hovedsakelig nye eller fornyet i 2022.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkengulv glir fra hverandre i skjøter.
Gulv stue 2.etg bøyer seg.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra 1992.
Peisovn er montert i stue i 1997.

Tilstandsrapport

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Nytt bad i 1997
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1997 **Kilde:** Offentlig informasjon



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Fuger bør skiftes ut.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm, stedvis noe flatt og motfall. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
• Fuger bør skiftes ut.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Avtrekksystemet må utbedres.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Dusjvegg fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap,fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn og komfyrvakt.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator uten avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avtrekk ut eller kullfilter må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber og som rør i rør til kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.

TG 1 Varme

Det er installert varmepumpe av merket Wilfa.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.
Det er varmekabler i første etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1997

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ettersom det ikke har vært utført tilsyn de siste 5 år anbefales en utvidet elkontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1905.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

TG IU Terrengforhold

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Asfaltert adkomst med granitt kantstein.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Dobbel garasje



Anvendelse
Bygningen benyttes til biloppstilling plass og rom for oppbevaring.

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår er oppgitt av eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dobbel nedgravd garasje med dobbel port på fremside med vegger og tak av betong. Parkering på tak.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

597 m²/573 m²

Hovedbolig: 2 Trapperom, 2 Stuer, Bad, 5 Soverom, Lekerom, Hall m/trapp, Vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Svømmebasseng, Kontor, Badstue, Garderobe, Toalettrom, Kjølerom, 2 Teknisk rom, Kjellerstue
Sidebygning: Stue m/trapp, Stue, Entré, Soverom, Bad/vaskerom, 2 Trapperom, Kjøkken, Garasje

Andre bygg: Dobbel garasje
Bruksareal andre bygg: 62 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 15 000 000

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 16 750 000

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	**15 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**15 000 000**

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dårravegen 6 ,2827 HUNNDALEN 151 m² 1948 3 sov		5 800 000				**38 411**
2	Grevlingvegen 2 ,2827 HUNNDALEN 135 m² 1993 3 sov	05-05-2025	3 800 000	**3 850 000**		3 850 000	**27 698**
3	Midtre Nygards veg 5 ,2827 HUNNDALEN 137 m² 1965 3 sov	15-06-2025	3 500 000	**3 500 000**		3 500 000	**22 293**
4	Arne Garborgs veg 3 ,2827 HUNNDALEN 139 m² 1952 3 sov		3 750 000				**19 947**
5	Nygardsbakken 7 ,2827 HUNNDALEN 184 m² 1927 2 sov	01-02-2026	3 990 000	**3 650 000**		3 650 000	**19 837**
6	Toppvegen 7 ,2827 HUNNDALEN 154 m² 1956 4 sov	27-04-2025	3 290 000	**3 200 000**		3 200 000	**15 686**
7	Torvmyrvegen 1 ,2827 HUNNDALEN 161 m² 1957 3 sov	25-02-2025	2 900 000	**2 800 000**		2 800 000	**15 301**

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

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	20 000
Kommunale avgifter	Kr.	30 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	
		20 000

Utover de nevnte kostnader påløper det kostnader til blant annet strøm, fyring/brensel, internett, innboforsikring, og ordinære driftskostnader. Årlige kostnader er estimert.

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**70 000**

Teknisk verdi bygninger

Hovedbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		15 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 020 000
Sum teknisk verdi - Hovedbolig	Kr.		**12 550 000**

Sidebygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 160 000
Sum teknisk verdi - Sidebygning	Kr.		**2 250 000**

Dobbel garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	140 000
Sum teknisk verdi - Dobbel garasje	Kr.		**950 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**15 750 000**

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**16 750 000**

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.



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

Hovedbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	202			202	44
1 Etasje	216			216	22
Kjeller	52			52	
SUM	**470**				**66**
SUM BRA	**470**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Trapperom m/hall, stue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, lekerom		
1 Etasje	Hall m/trapp, vaskerom m/wc, kjøkken, spisestue m/kakelovn, stue m/peis, svømmebasseng m/dusj, kontor/stue, badstue, soverom, garderobe, toalettrom		
Kjeller	Trapperom, vinkjeller, teknisk rom basseng, teknisk rom vvs, kjellerstue/medierom		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Bygningen er registrert som "Tatt i bruk" i eiendomsverdi på nett.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det vises til beskrivelsens enkelte punkter og selgers egenerklæring.

Sidebygning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	41			41	
1 Etasje	44			44	
Underetasje	18	24		42	
Krypkjeller					
SUM	**103**	**24**			
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Stue m/trapp, stue		
1 Etasje	Entré, soverom, bad/vaskerom, trapperom		
Underetasje	Trapperom, kjøkken	Garasje	
Krypkjeller			

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger i kommunen datert 16.12.96 byggesak 1396/96
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det vises til beskrivelsens enkelte punkter og selgers egenerklæring.

Dobbel garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje		62		62	
SUM		**62**			
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Trond Hagen	Takstingeniør
	Ole Kristian Engeseth	Takstingeniør
	Ole Kristian Engeseth	Takstingeniør
	Hans Bernhard Falk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	69	661		0	4337.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Cellulosevegen 21 og 23

Hjemmelshaver
Falk Hans Bernhard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Hunndalen med kort veg til forretninger, barnehage og skole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt som er meget pent opparbeidet med gressplen og beplantninger. Asfaltert adkomst med innslag av granitt stein på gårdsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	01.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GF5974

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Falk, Hans Bernhard	9578-5995-4-634336	2025-11-17 13:27:56

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. nov. 2025

Oppdragsnummer
13-0540/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Cellulosevegen 21 og 23, 2827 HUNNDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Hans Bernhard Falk

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. oktober 1994

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3732120
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haavi Mur og Flis

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haavi Mur og Flis

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Alt er gjort i henhold til regler på utføringstidspunktet.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i 2009 og lille taket er utført 2017

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Drenering er bra.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Bakke El har lagt opp igjen alt elektrisk i huset.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Husker ikke.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hvem Elektro

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny hovedvannledning type Elvestadkabel ble lagt inn i 2007 om jeg husker riktig.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ombygning av garasje ekstra hus til bolig. Dette ble godkjent i Gjøvik Kommune i 1997.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Gassanlegget skal kontrolleres en gang i året.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle overflater er pusset opp. Det er satt inn kakkelovn av kakkelovnsmaker. Huset er panelert og isolert. Det meste er utført på huset.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ble muret opp ny pipe ca. år 2001.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Om noe har oppstått har det blitt fikset.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ny gasskjele for ca. 6 år siden.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Dette er en egen enebolig på tomten.

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0540/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Falk, Hans Bernhard	**2025-11-17**

Identifikasjon

bankID Falk, Hans Bernhard

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

GJØVIK KOMMUNE

G 0 2 N 1 / 26877277
69/661 Vedtak 2007 2264

AREALBRUK OG UTVIKLING
Byggesak

07/1342

Hans Bernhard Falk
Cellulosevegen 21

2827 HUNNDALEN

Vår ref. :	*Saksnr. :*	*Deres ref. :*	*Gjøvik,*
AADS/07-013529/511	*07/02264*		*14.06.2007*

Bygningsrådet adm.saksnr.: 07/1342 ***Gnr./bnr.: 69/661*** ***Bygningsnr. 20440589*** ***BRA: 61 m²***

CELLULOSEVEGEN 21, 69/661 - GARASJE. MELDING OM VEDTAK

VEDTAK
I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes meldingen.

FAKTA
Melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86 a, med gjenpart av nabovarsel, er mottatt 07.06.07.

EGENVURDERING
Vi har ingen spesielle merknader til tiltaket.

---oOo---

Saksbehandlingsgebyr: kr.3.320,-.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.
Tiltakshaver skal påse at arbeidet ikke kommer i konflikt med offentlige og private kabler og ledningsnett.
Tiltakshaver skal melde i fra til kommunen om igangsetting og ferdigstillelse.
Godkjenningen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller godkjenningen bort, dersom den ikke er anmeldt på nytt innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen anmeldes på nytt og endringen være godkjent før den gjennomføres.
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages.

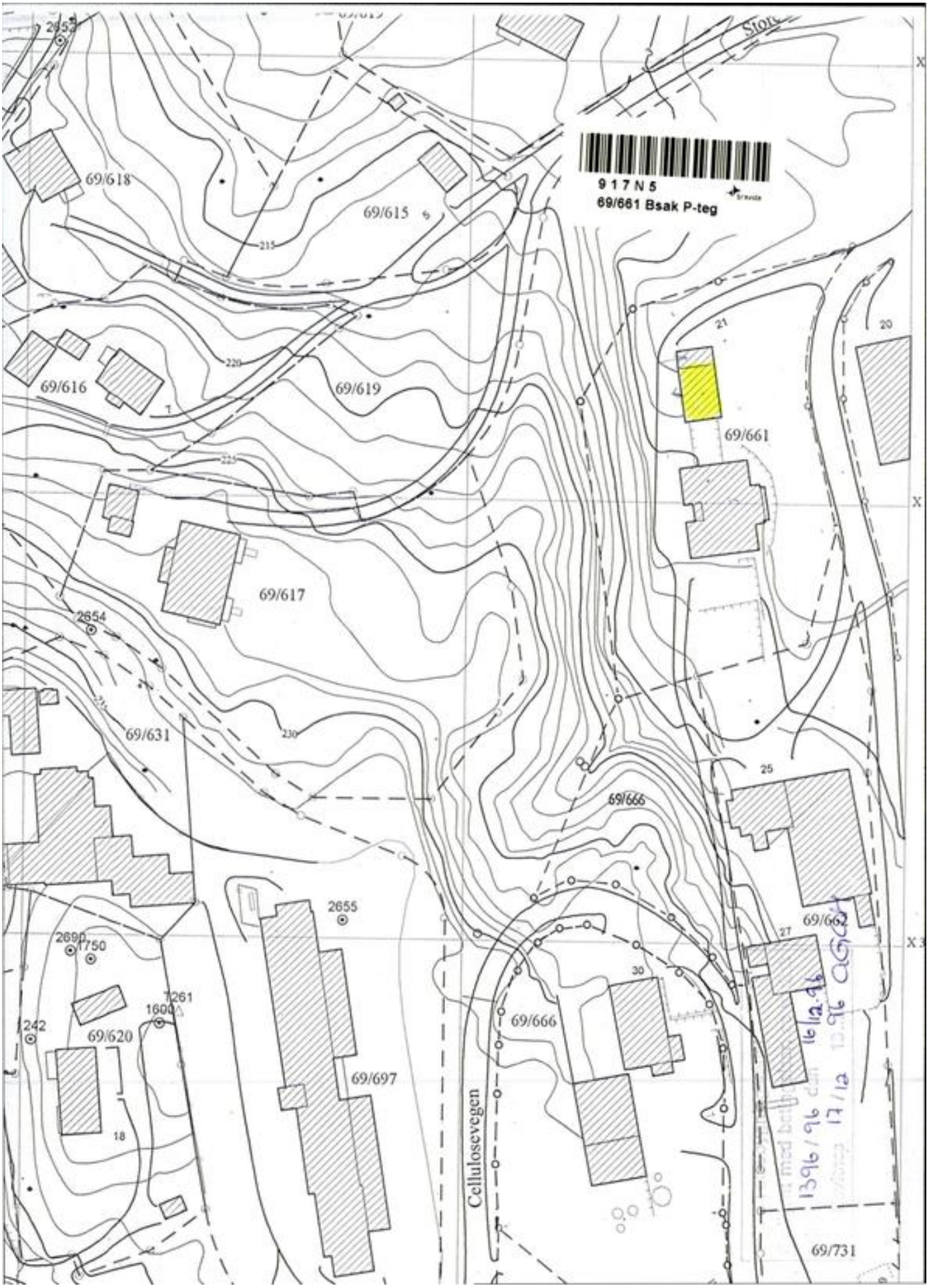
RETT KOPI BEKREFTES
TEKNISK ETAT
GJØVIK, DEN 18/6-2007

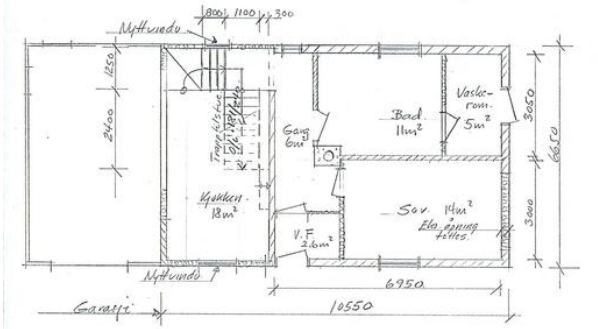
Med hilsen

Arild Stange
avdelingsingeniør

Vedlegg: Saksdokumenter med orientering om klageadgang og faktura for gebyr.

Kontoradresse: Rådhuset, 2810 Gjøvik
Postadresse: Serviceboks, 2810 GJØVIK
Telefon: 61 18 95 00
Telefax: 61 18 97 64
Saksbeh: 61 18 97 51
Banknr.: 7874 05 87330
Foretaksnr. 940 155 223

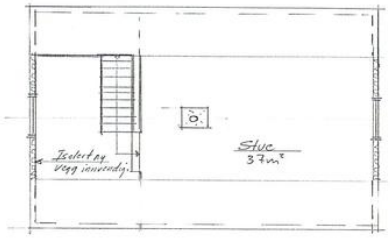

917N5
69/661 Bsak P-teg
69/618
69/615
69/616
69/619
69/617
69/631
69/666
69/661
69/620
69/697
69/731
Cellulosevegen
2654
2655
1750
1600
7261
242
215
220
225
230
25
27
30
21
20
18



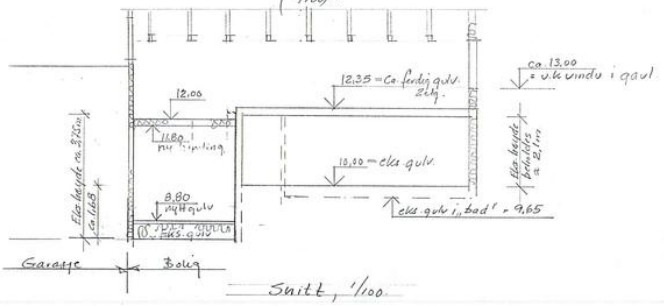
Plan 1.etg. 1/100

= eks. vegger

= nye vegger.



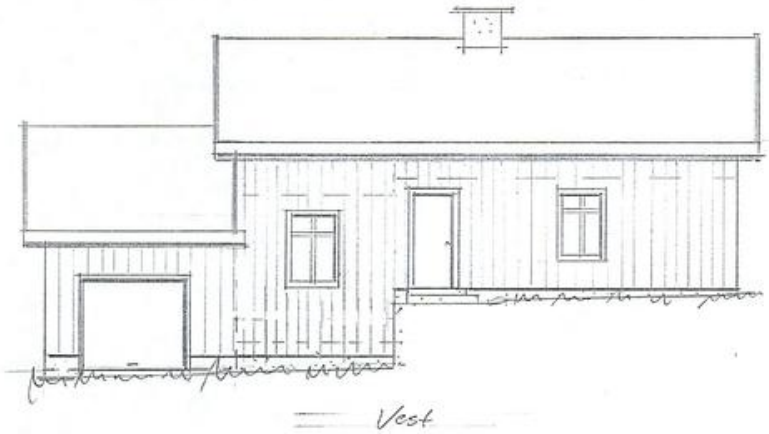
Plan 2.etg



Snitt, 1/100

Godkjent med betingelser, se vedtak
Nr. 1396 / 96 dtm 16/12-96
Dato mott 17/12 1996

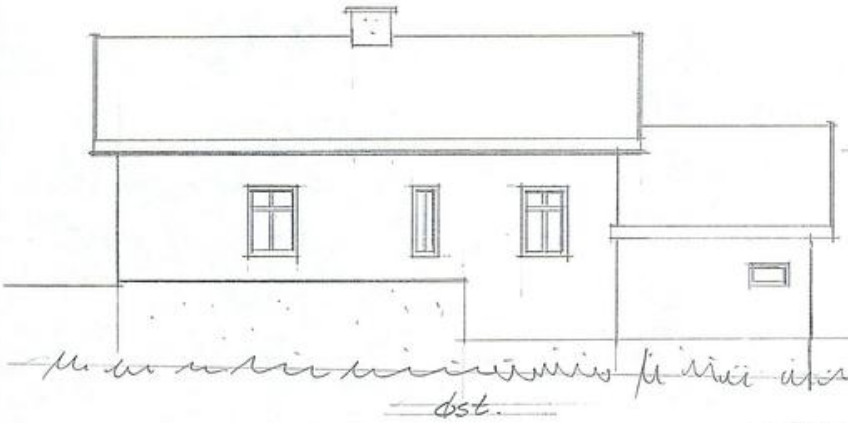
Granlia
Hans B. Falk.
Plan og snitt. Tegn.nr. 01
4/11-96 HKN. M: 1:100
Plan 2.etg 14.11.96 HKN.



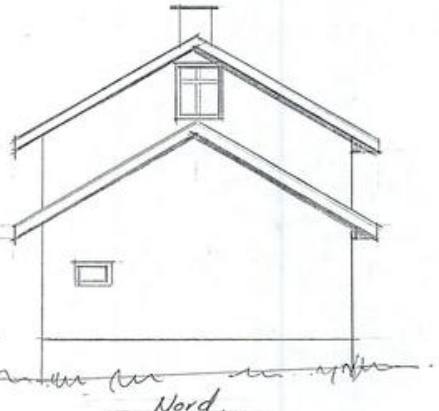
Vest



Syd

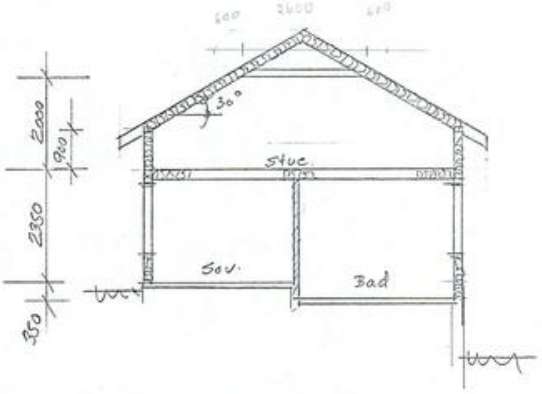


Øst.



Nord.

GRANLIA Haus B. Falk. - Fasader Tegn.nr. 03. M: 1:100 14/11-96 HKN



Tværsnit

Teknisk afdelingsgrundlag.
Godkendt med bemærkninger, se vedlæg
sag: 1396/96 den 16/12-96
Dato/sign 17/12 1996 CASCH

Granlia
Haus B. Falk
Snit, M: 1:100
Tegn.nr. 02. 14.11.96 HKN

Utskrift

0 7 JUN 2007

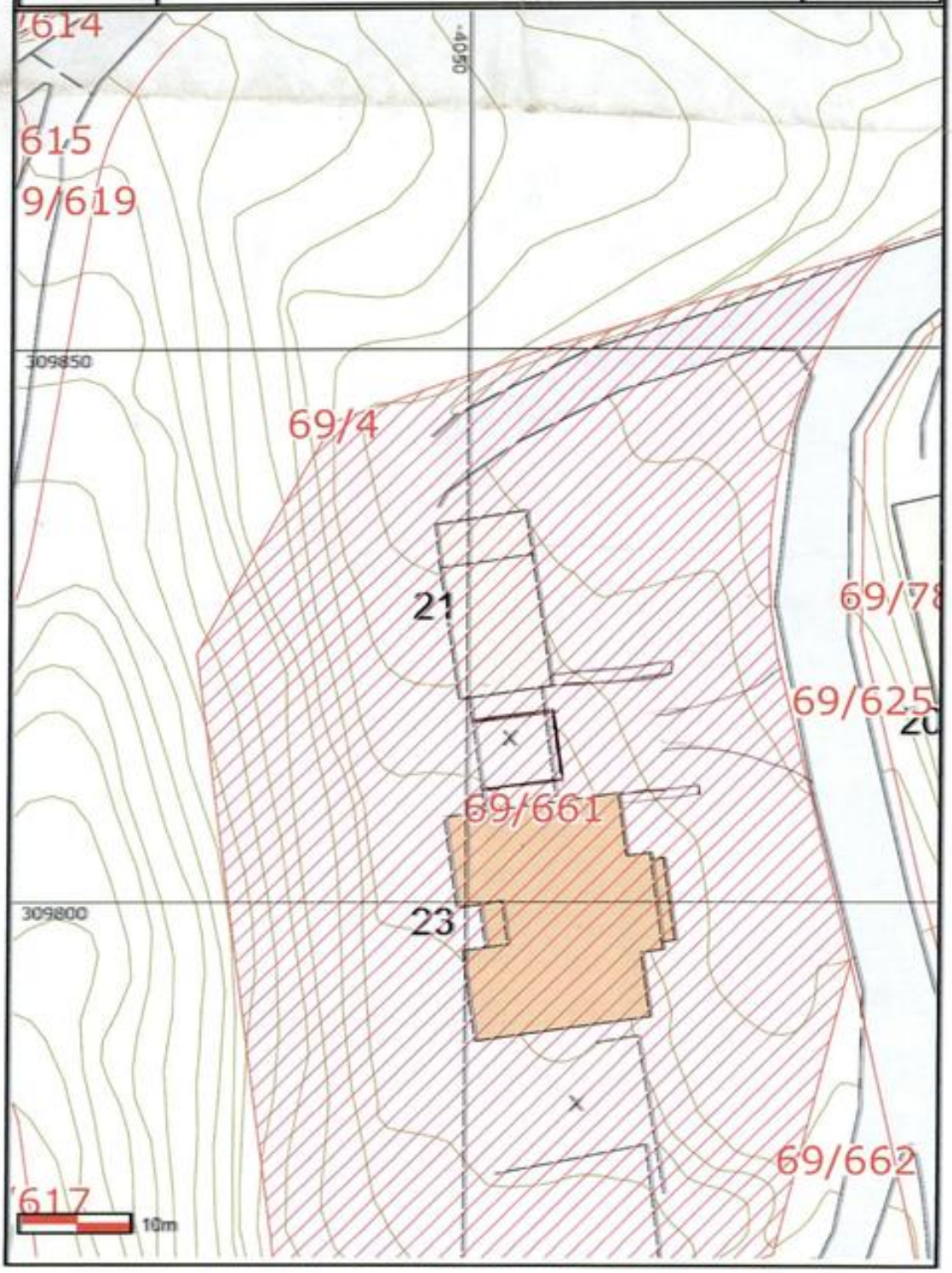
G 0 1 i H / 26875817 Geomatikk

69/661 Tegninge 2007 2264

Målestokk 1:500

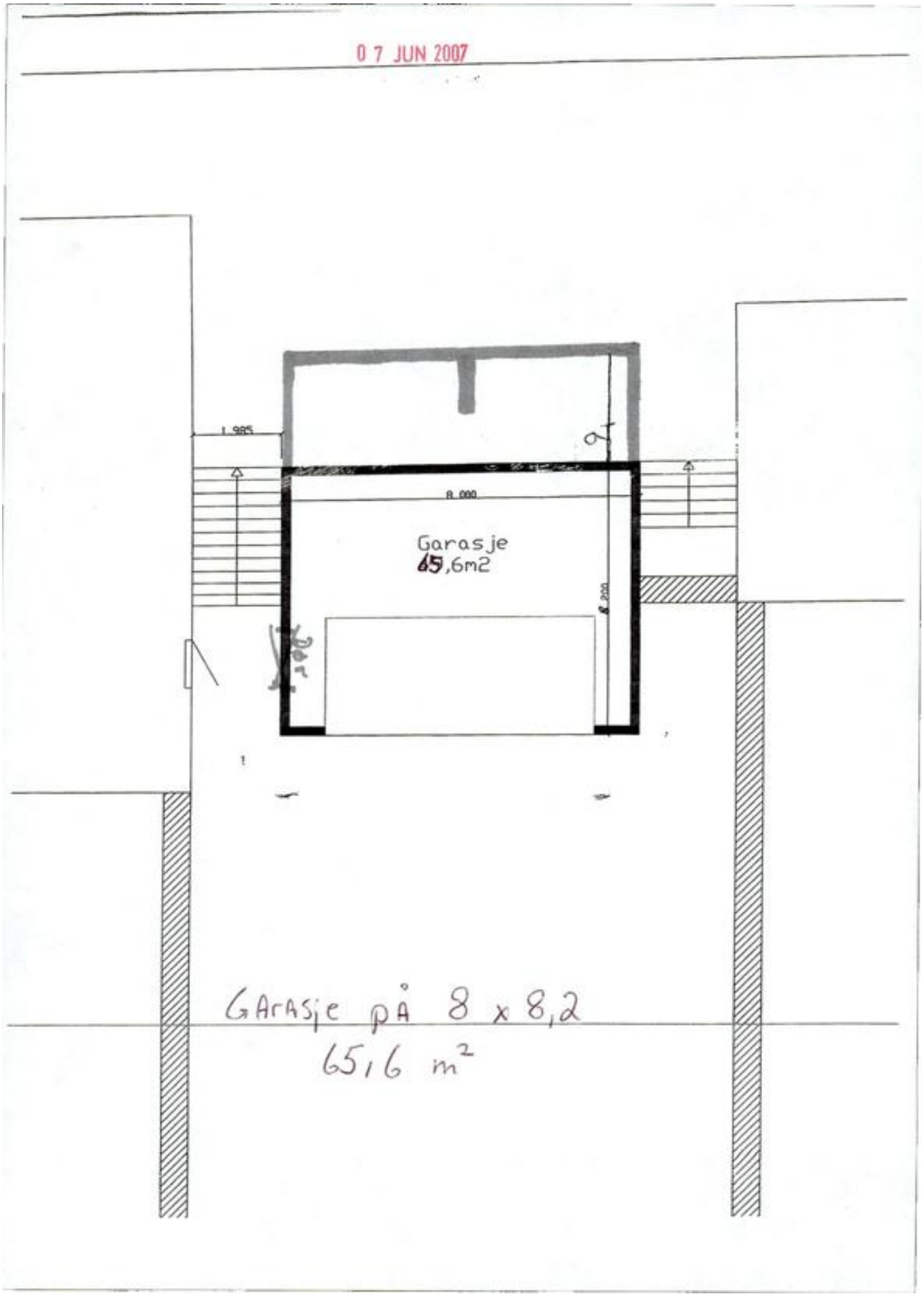
GJØVIK KOMMUNE

N



http://193.75.93.76/oppland/Content/printDynaLeg.asp?Left=-4090.2608683329786&... 13.04.2007

0 7 JUN 2007

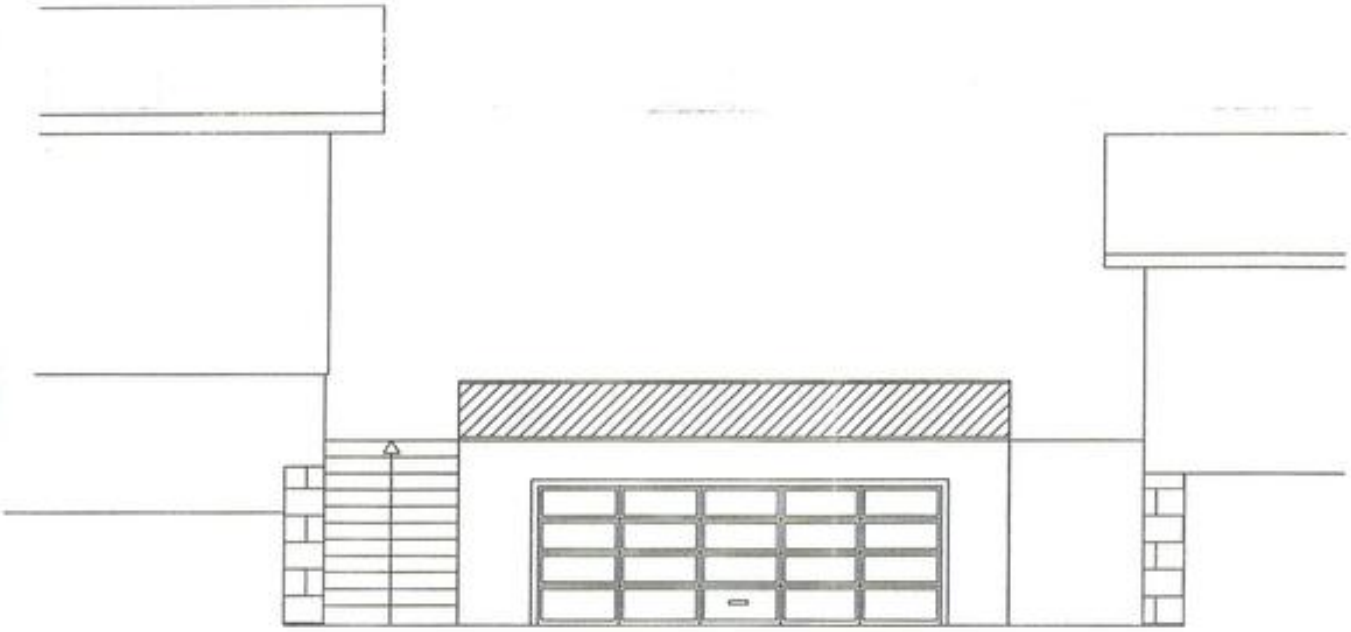


0 7 JUN 2007

Garasje Cellulosevegen 21.

Tlf.

HANS B. FALK.



Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:
20.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**69**	Bnr:	**661**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Cellulosevegen 21, 2827 HUNNDALEN**						

Siste status for tilsyn: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for tilsyn:
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for feiing:
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

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

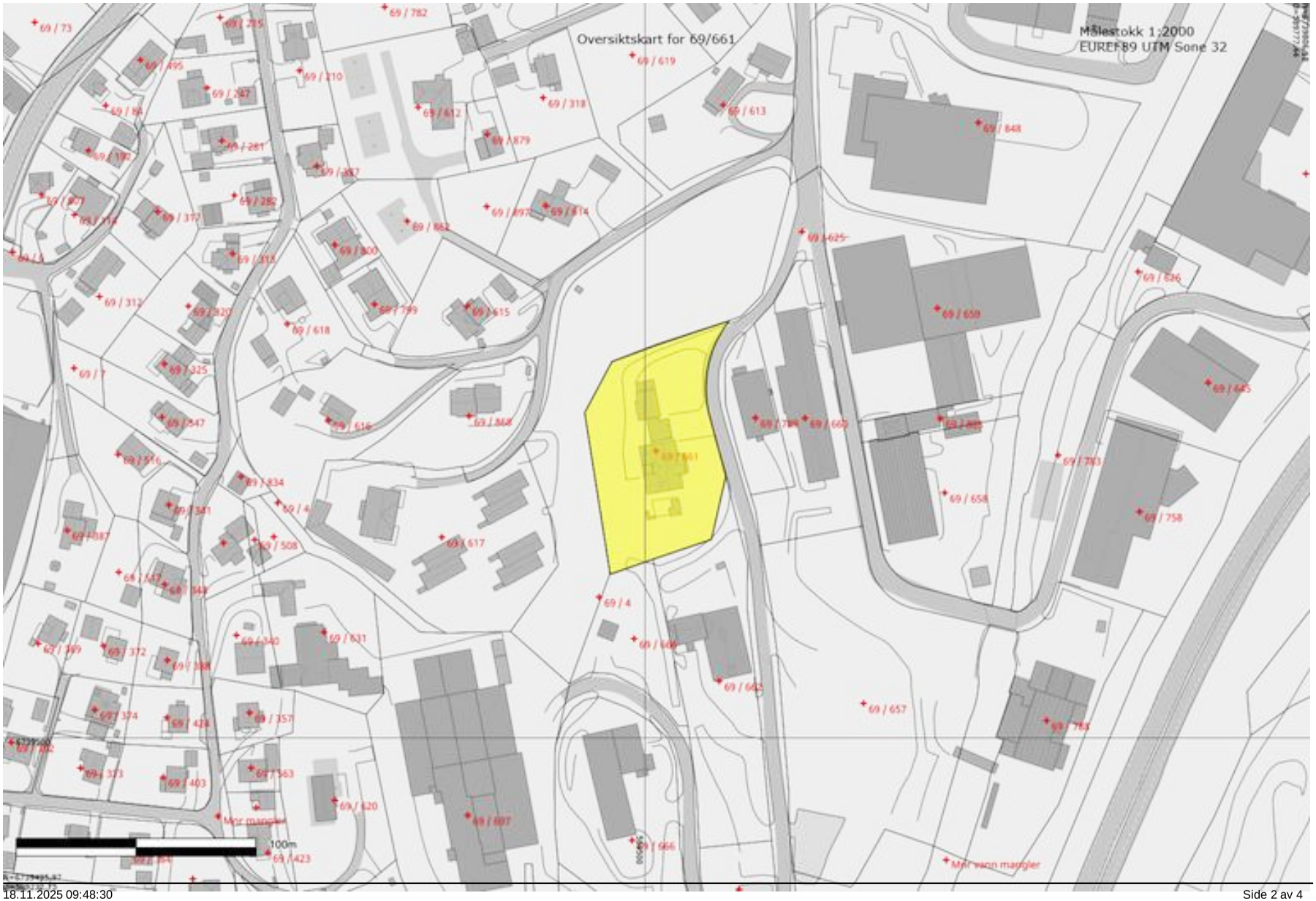
Gjøvik kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	**69**	**661**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 69/661
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
Mer vann mangler
Mer vann mangler


69/661 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
69 / 800
69 / 799
69 / 615
69 / 625
69 / 659
69 / 868
69 / 789
69 / 660
69 / 805
69 / 661
69 / 658
69 / 617
69 / 4
69 / 666
6739700
6739600
1
2
3
4
5
6
7
8
9
31.14
35.15
28.64
27.07
25.68
16.99
65.19
44.17
20.38
100m

Areal og koordinater

Areal: 4337,60 Arealmerknad:

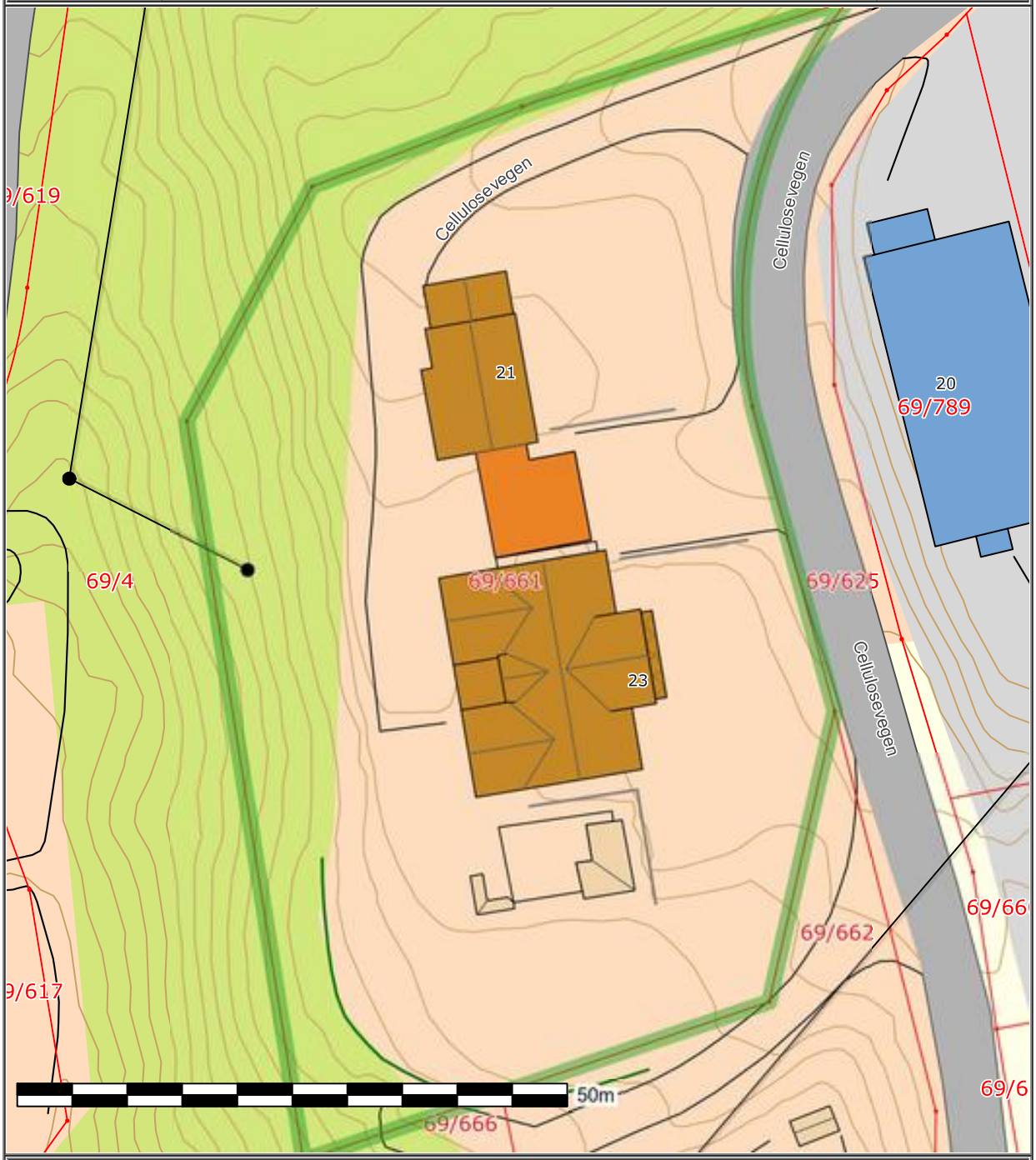
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6739619,57 Øst: 589504,92

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6739673,77	589535,11	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	69 Beregnet	10	44,99
			39,15	Ikke hjelpelinje		21	
2	6739636,84	589526,42	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			28,64	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	
3	6739609,19	589533,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			27,07	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	
4	6739582,78	589527,94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			25,66	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	
5	6739574,50	589503,65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			18,99	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	
6	6739568,38	589485,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			67,97	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	
7	6739635,52	589475,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			24,17	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	
8	6739656,84	589486,47	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			20,38	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	
9	6739664,11	589505,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			31,14	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 69	Bnr: 661	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Cellulosevegen 21, 2827 HUNNDALEN, med flere			
Hj.haver/Fester:	FALK HANS BERNHARD, CELLULOSEVEGEN 23, 2827 HUNNDALEN			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 18/11-2025 Sign:			Målestokk 1:500



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

Gjøvik kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	**69**	**661**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	20440589	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	0	0	61	61

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6739628.47 Øst: 589507.65 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	14.06.2007	20.06.2007	
IG-Igangsettingstillatelse	14.07.2008	24.03.2010	
FA-Ferdigattest	24.03.2010	24.03.2010	

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	61	61

Referanse
J-Journalnummer: 07/02264

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 07/1342

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	140155365	0	Tatt i bruk	Bolig	510	0	0	510

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6739612 Øst: 589510 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		18.01.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	510	0		0	0	Cellulosevegen 23	69	661	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	204	0	204

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	204	0	204

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	102	0	102

Referanse
K-Kulturminne: 05020803100

Sefrakminne 502 803 100	
Tilknyttet bygning	140155365
45. Objektnavn	INGENIØRBOLIG/DIREKTØRBOLIG, GRANLIA, TOTEN CELLULOSE
48. Lokalt navn	ING.BOLIG/DIR.BOLIG
23. Etasjetall	2 - Hus i 2 etasjer
24. Hovedmål, lengde	1820
24. Hovedmål, bredde	1330
24. Hovedmål, merknad	MÅL UTEN VERANDA
25. Skorsteiner, antall	5
12. Opprinnelig funksjon	411 - Enfamiliebolig
13. Nåværende funksjon	989 - Hus for andre sosiale formål, se merknad
13. Nåværende funksjon, merknad	ETTERVERNSHJEM
14. Opprinnelig sosialt miljø	23 - Bedriftsherre
15. Forhold til andre hus	AF - Del av anlegg (gruppe), frittstående
15. Forhold til andre hus, merknad	M. UTHUS PÅ FABRIKKOMRÅDET
16. Fysisk miljø	22 - Industristed
17. Konstruksjon underbygning	12 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, fuget
17. Konstruksjon underbygning	26 - Punktvis bæring. Betong

17. Konstruksjon underbygning	16 - Grunnmur. Betong
17. Konstruksjon underbygning, merknad	BETONGPELER UNDER VERANDA. BETONG UNDER UTBYGG M/M FLØYENE.
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
19. Utnyttelse yttervegg	17 - Bindingsverk
20. Fasadekledning	38 - Vertikalt trepanel,høvlet,pløyd, med eller uten kantprofil
20. Fasadekledning, merknad	FASPANEL PÅ VERANDA, ELLERS STAFF.
21. Takform	11 - Vanlig saltak
21. Takform	31 - Pulttak
21. Takform, merknad	PULT PÅ INNGANG.
22. Taktekkingsmaterialer	32 - Hoggen skifer
22. Taktekkingsmaterialer	71 - Papp
22. Taktekkingsmaterialer, merknad	PAPP PÅ INNGANG
29. Tilbygging/ombygging, merknad	INNGANGSPARTI 2. PÅBYGG, HAR VÆRT UTBYGG PÅ VESTRE FLØY, VINDUER SKIFTET. 1984: SKIFTET NOEN VINDUER. SKAL PUSSES OPP, SKIFTA FLERE VINDUER, MULIGENS SKIFTE TAK.
Felt registrert dato	10.07.1986
Felt registrert dato, merknad	HUNNDALEN, 10/7-86 INGER JOHANNE SOLBUE
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 17 Bildenr fra: 18 Bildenr til: 23
40. Innskrifter, dekor m.m., merknad	DEKOR PÅ TAKBJELKER OG PÅ LIST M/M 1 OG 2 ET. PROFILERTE VINDUSRAMMER.

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	140155373	0	Tatt i bruk	Bolig	118	0	0	118

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6739640 Øst: 589502 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		06.01.1997	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0	Kjøkken	0	0	Cellulosevegen 21	69	661	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	26	0	1	90	0	90

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt

1	Loft	0	0	0	28	0	28

Referanse	
K-Kulturminne: 05020803101	
Sefrakminne 502 803 101	
Tilknyttet bygning	140155373
45. Objektnavn	UTHUS V/INGENIØR/DIREKTØRBOLIG, GRANLIA, TOTEN CELLULOSE
48. Lokalt navn	UTHUS
23. Etasjetall	1 - Hus i 1 etasje
24. Hovedmål, lengde	1440
24. Hovedmål, bredde	570
25. Skorsteiner, antall	1
13. Nåværende funksjon	945 - Hus for lagring av brensel til eget bruk eller salg
13. Nåværende funksjon	941 - Hus for lagring av kjøretøyer, maskiner, redskap og utstyr
13. Nåværende funksjon	949 - Hus for andre lagerformål, se merknad
13. Nåværende funksjon, merknad	VEDBOD, GARASJE, DIV. LAGER
14. Opprinnelig sosialt miljø	23 - Bedriftsherre
15. Forhold til andre hus	AF - Del av anlegg (gruppe), frittstående
15. Forhold til andre hus, merknad	M. BOLIGHUS PÅ FABRIKKOMRÅDET
16. Fysisk miljø	22 - Industristed
17. Konstruksjon underbygning	12 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, fuget
17. Konstruksjon underbygning	16 - Grunnmur. Betong
17. Konstruksjon underbygning, merknad	NAT.STEIN I Ø.VEGG
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	15 - Støpt golv direkte på grunnen
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	14 - Tregolv mindre enn ca. 50 cm over grunnen
18. Utnyttelse kjeller/underbygning, merknad	BETONG I GARASJEN.
19. Utnyttelse yttervegg	17 - Bindingsverk
20. Fasadekledning	38 - Vertikalt trepanel,høvlet,pløyd, med eller uten kantprofil
20. Fasadekledning	35 - Vertikalt over-og underliggerpanel, med eller uten kantskjæring
20. Fasadekledning, merknad	NEDRE DEL AV V OG S, SKYGGEPANEL M/HØVLA KANTPROFIL. GARASJE: OVER/UNDERLIGGER.
21. Takform	11 - Vanlig saltak
22. Taktekkingsmaterialer	71 - Papp
29. Tilbygging/ombygging, merknad	NEDRE DEL AV Ø-VEGG NY PANEL, NY MUR, NYTT TAK ?.

Felt registrert dato	10.07.1986
Felt registrert dato, merknad	HUNNDALEN, 10/7-86 INGER JOHANNE SOLBUE
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 17 Bildenr fra: 24 Bildenr til: 29

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det foreligger per i dag ingen søknader om ytterligere boenheter.

Gjøvik kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3407 - Gjøvik kommune	**69**	**661**	**0**	**0**	Grunneiendom	GRANLIA	Ja	4337,6	4340,6	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
04.12.1987	Nei	Nei	Nei			Nord: 6739619,57 Øst: 589504,92 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			69/661	0
Kartforretning	12.10.2017	20.12.2017	17/10641		69/647	0
					69/658	0
					0/1	0
					69/666	0
					69/657	0
					69/619	0
					69/662	0
				Avgiver	69/4	-12273,3
					69/451	0
					69/783	0
					69/758	0
					69/660	0
					69/789	0
					69/626	0
					69/697	0
					69/805	0
				Mottaker	69/625	12273,3
					65/62	0
					69/731	0
					257/66	0

				69/661	0
				69/659	0
				69/664	0
				0/0	0
				69/848	0
				69/645	0
				69/788	0
Grensejustering	10.04.1996	80-90	Mottaker	69/661	1082,6
			Avgiver	69/625	-1082,6
Kart- og delingsforretning	04.12.1987		Avgiver	69/625	-3900
			Mottaker	69/661	3900

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
20440589	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	0	61	61
140155365	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	510	0	510
140155373	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	118	0	118

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Cellulosevegen	21			Nord: 6739640 Øst: 589504 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 4-BLOMHAUG Kirkesokn 2-Hunn Stemmekrets 3-Hunndalen/Kopperud Grunnkrets 803-Syrehaugen Postnummerområde 2827-HUNNDALEN Tettsted 1511-Gjøvik
Cellulosevegen	23			Nord: 6739612 Øst: 589516 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 4-BLOMHAUG Kirkesokn 2-Hunn Stemmekrets 3-Hunndalen/Kopperud Grunnkrets 803-Syrehaugen Postnummerområde 2827-HUNNDALEN Tettsted 1511-Gjøvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 77-87 P-Målebrevsprotokoll: 80-90	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
4337,6	Nord: 6739619,57014099 Øst: 589504,91999454 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 18.11.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	661	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Cellulosevegen 21, 2827 HUNNDALEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest?	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse?	☐	☒
Foreligger det en søknad?	☐	☒

Det blir vedlagt kopi av:

- ☐ Ferdigattest
- ☐ Midlertidig brukstillatelse
- ☐ Pålegg
- ☐ Søknad

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.

G 0 2 N 2 / 26877278 Geomatikk
69/661 Tegninge 2007 2264

SITUASJONSKAR

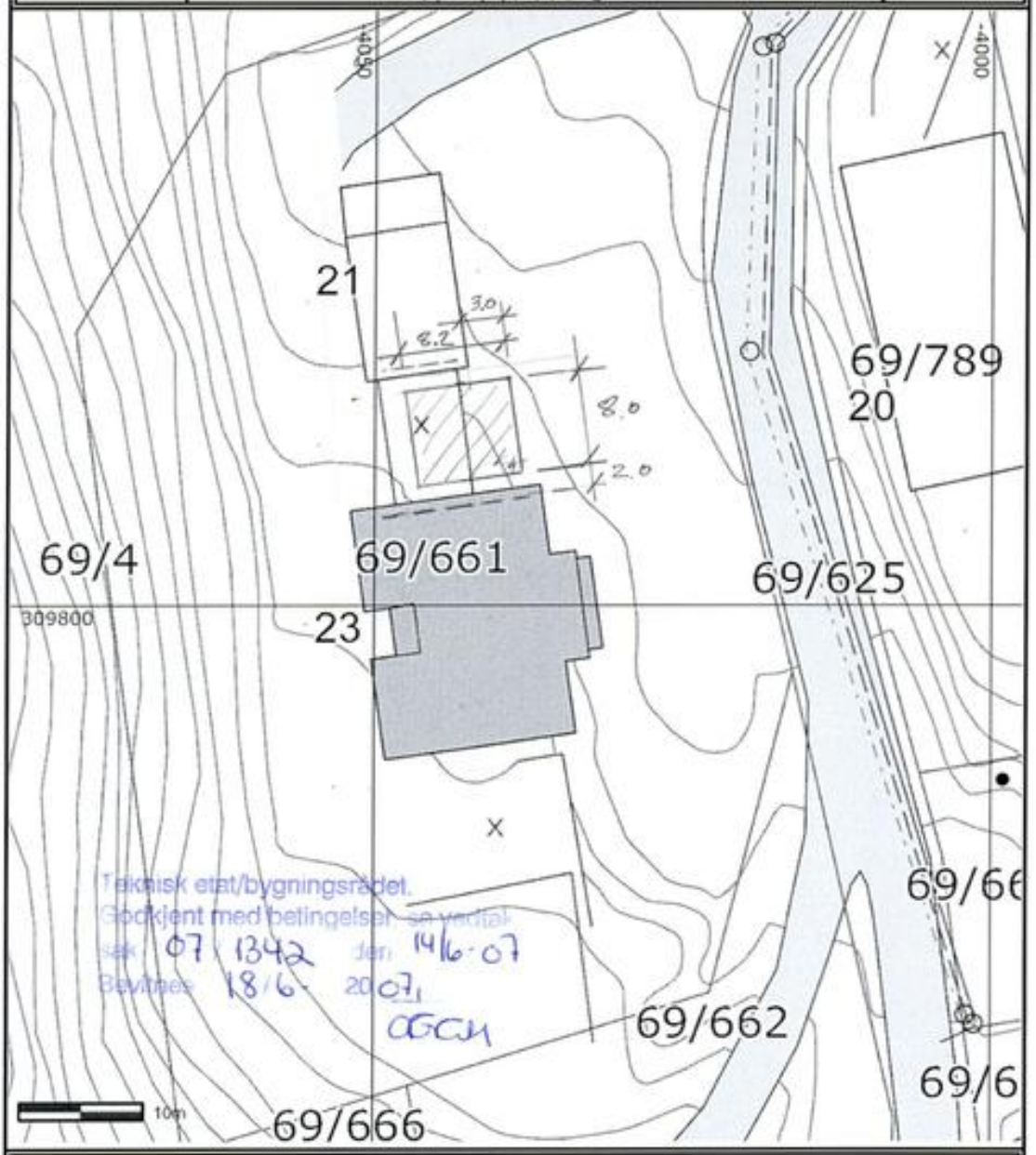
Eiendom:	Gnr: 69	Bnr: 661	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: CELLULOSEVEGEN 23 med flere.			
Hjemmelshaver:	FALK HANS BERNHARD			

GJØVIK KOMMUNE

Dato: 14/6-2007 Sign:

NY GARASJE

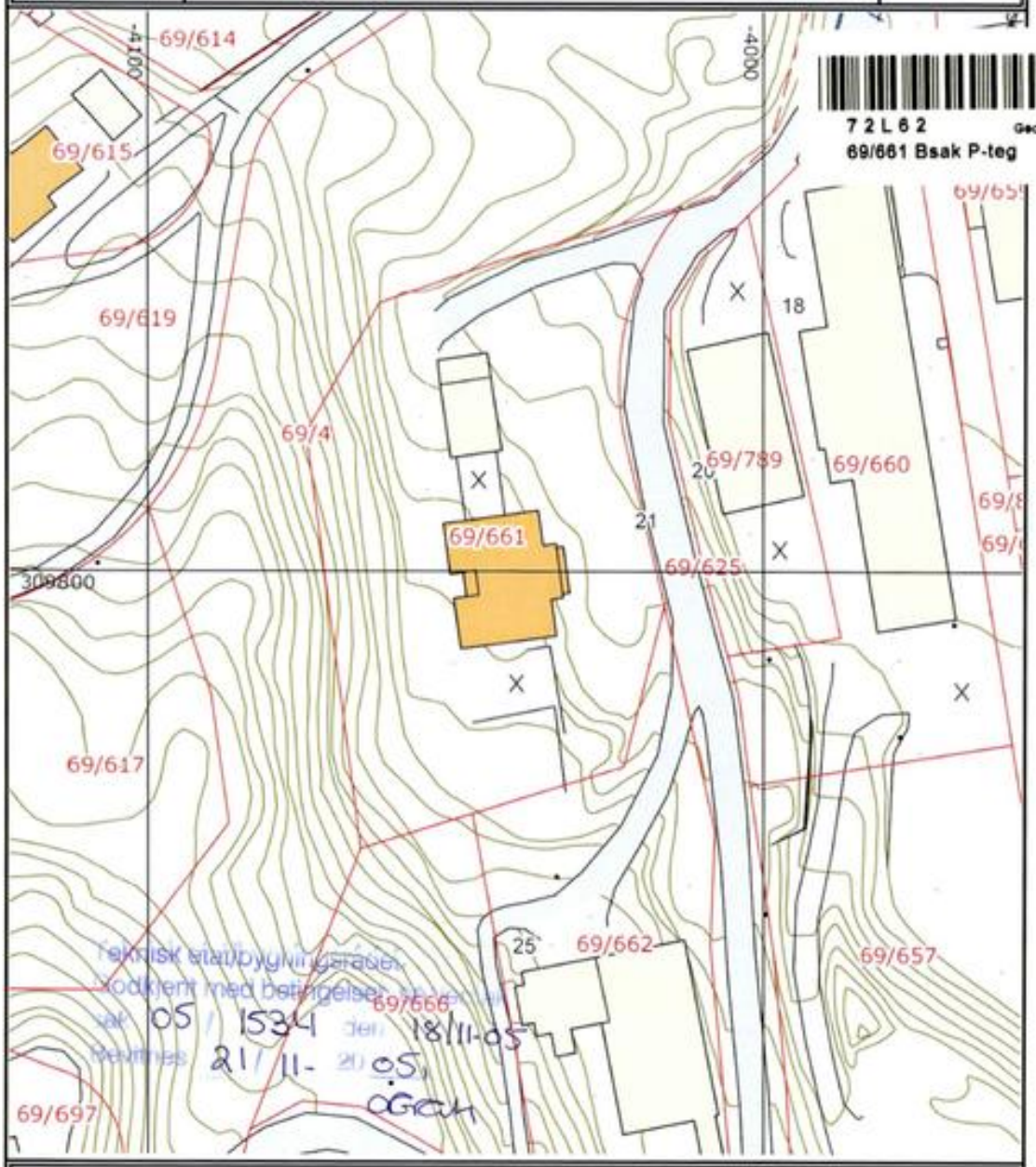
Målestokk 1:500



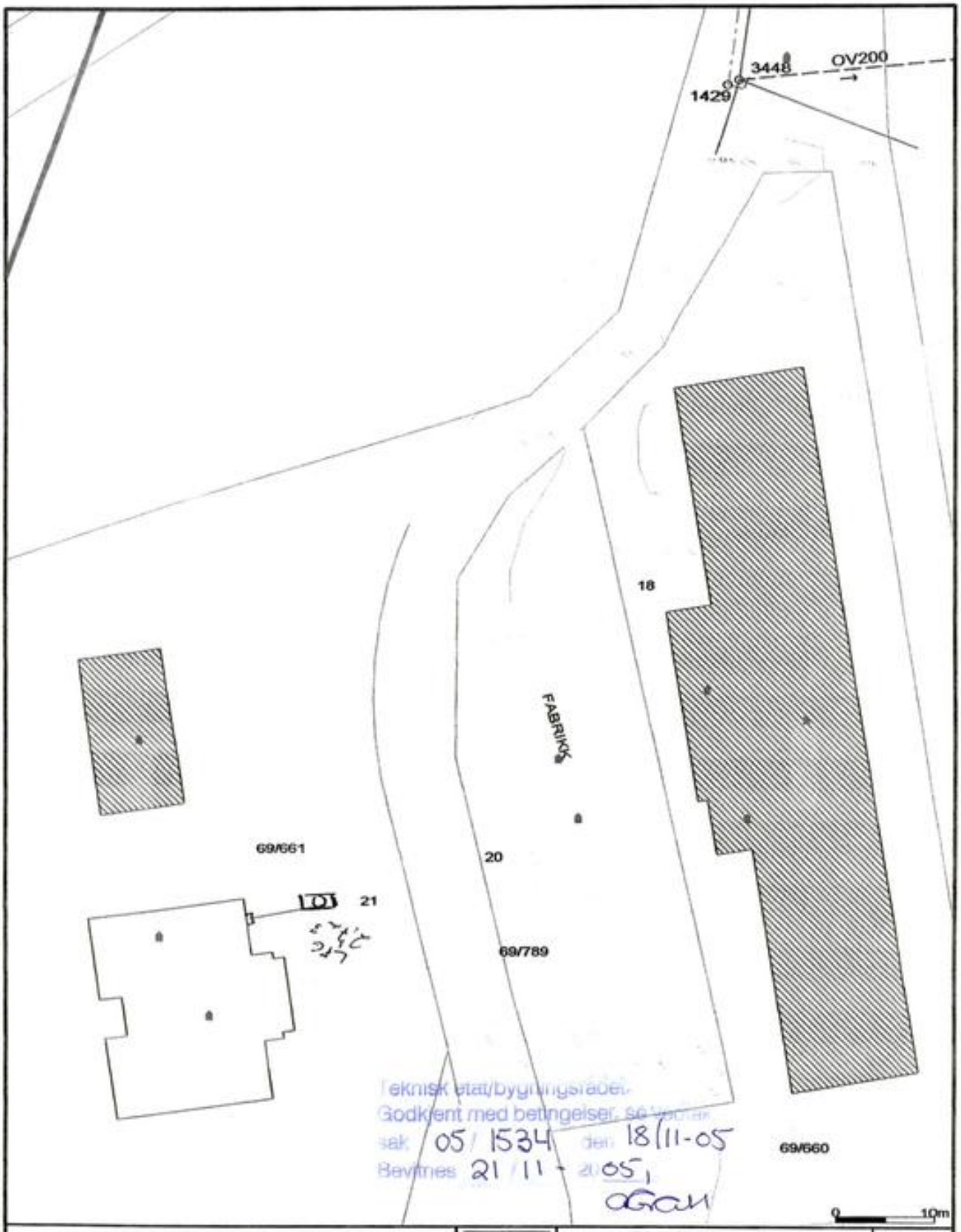
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hjemmelshaver:				
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 27/10-2005 Sign:			Målestokk 1:1000



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



Vist ledningsnett er veiledende informasjon.

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Mjøsa Varme og Sanitær AS

Ø. Totenvei 116 - 2816 GJØVIK

Mob. 913 69 197 - Fax 611 75 210

Gjøvik Kommune

Teknisk Drift

Dato: 2005.10.07

Kopi: Teknisk byggsak

N

Målestokk: 1:500

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 18.11.2025

Tilknytning til veg

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	661	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Cellulosevegen 21, 2827 HUNNDALEN								

Veg

Adkomst til eiendommen
☐ Offentlig
☒ Privat
☐ Ikke opparbeidet veg
☐ Adkomst til eiendommer er ukjent

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.

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 18.11.2025

Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	661	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Cellulosevegen 21, 2827 HUNNDALEN								

Vann

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐

Kommentar

Avlesning av vannmåler er en privat sak mellom selger og kjøper og må leses av ved overtakelse.

Avløp

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐

Kommentar

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver.

Pålegg

Foreligger det pålegg om endring av tilknyttingsforhold og/eller utbedring av vannlekkasje?	Ja ☐	Nei ☒	Ikke vurdert ☐
Pålegget omfatter:			

Foreligger det pålegg om oppdatering av privat avløpsanlegg?	Ja ☐	Nei ☒	Ikke vurdert ☐
Pålegget omfatter:			

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.

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 17.11.2025

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	661	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Cellulosevegen 21, 2827 HUNNDALEN								

Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger.	**Navn:**	**Formål:**	**Vedtaksdato:**	**Vedlegg sendt**
Kommuneplanens arealdel (KP)	3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032	Nåværende Næringsvirksbebyggelse Bestemmelsesområde Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur Veg - nåværende	29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023	☒
Kommunedelplan (KDP)				☐
Reguleringsplan (RP)				☐
Bebyggelsesplan (BP)				☐
Uregulert				☐
Bestemmelser				☒

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt. konflikt mellom disse.
Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Merknad:

Arealplaner under arbeid:
Ikke godkjente planforslag under forberedelse / behandling: Ja: ☐ Nei: ☒

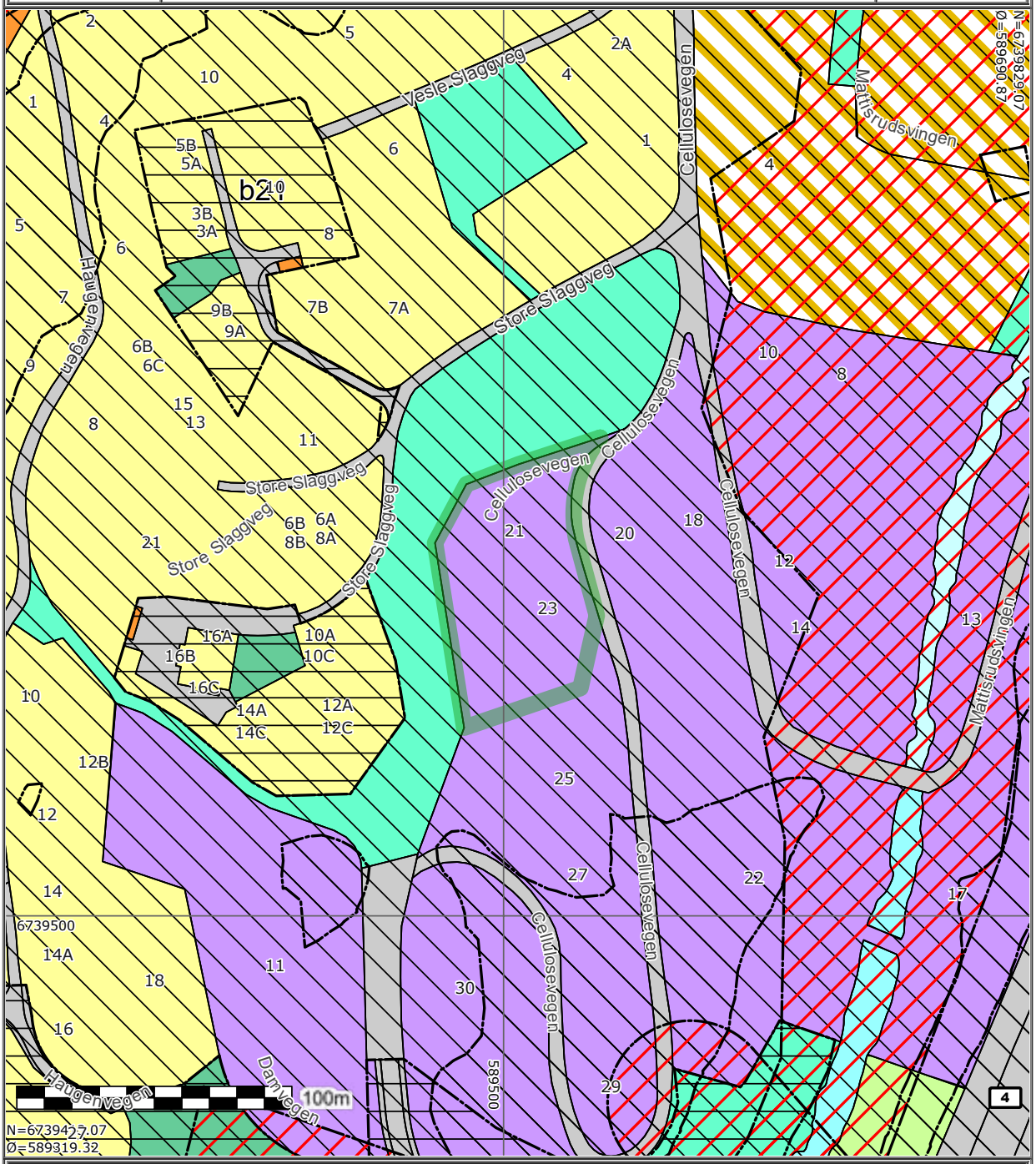
Merknad:

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.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 69	Bnr: 661	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Cellulosevegen 21, 2827 HUNNDALEN, med flere			
Hj.haver/Fester:				
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 17/11-2025 Sign:			Målestokk 1:2000



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

GJØVIK KOMMUNE

Tegnforklaring
KpBestemmelseOmråde
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Flomfare
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Krav vedrørende infrastruktur
Rød sone iht T-1442
Gul sone iht T-1442
Boligbebyggelse - Nåværende
Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
Uteoppholdsareal - Nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
Veg - Nåværende
Blå/grønnstruktur - Nåværende
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
Friluftsområde - Nåværende

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 17.11.2025

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	661	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Cellulosevegen 21, 2827 HUNNDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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	23544,-	
Renovasjon	7312,-	
Feiegebyr	1030,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	11352,- 2304,-	
Eiendomsskattetakst	2840200,- 577100,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☒	Nei ☐
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		

Kommentar:
Eiendomsskatt Cellulosevegen 21 og 23

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.

GJØVIK KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN

Jnr.

Målebrev nr. 77-87

Dagbokstempel TINGLYST 10 MAI 1994 TOTEN SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR: 3442

Doknr: 3442 Tinglyst: 10.05.1994 Emb. 019
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREV

OVER

Bruksnavn-Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Granlia	69	661	

Beskrivelse av forretningen (Dato, forretningens art, fra hvilken eiendom event. fradeling/bortfeste har skjedd)

Den 08.04.94 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 nr 70 holdt kartforretning over Granlia gnr. 69 bnr. 661. Eiendommen fikk tildelt gnr. 69 bnr. 611 ved Midlertidig forretning den 04.12.87. Samtidig endres eiendommens bruksnavn fra Tomt nr. 8 til Granlia.

Forretningen er rekvirert av: Gjøvik Utbyggingsselskap A/S.

Beskrivelsen går fram av målebrevkartet (areal- beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)
Øvrig beskrivelse går fram av oppmålingsmyndighetens forretningsprotokoll (innkalling, hvem som møtte, m.m.)

Gjøvik, den 20.04.1994.

LEDER AV OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN

BESTYRER AV FORRETNINGEN

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger

Gnr.	Bnr.	Festenr.
69	661	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt: X 309 800 Y 4 050 Z

Kartblad: CN 065.1. 27 — X Landsnett Akse III

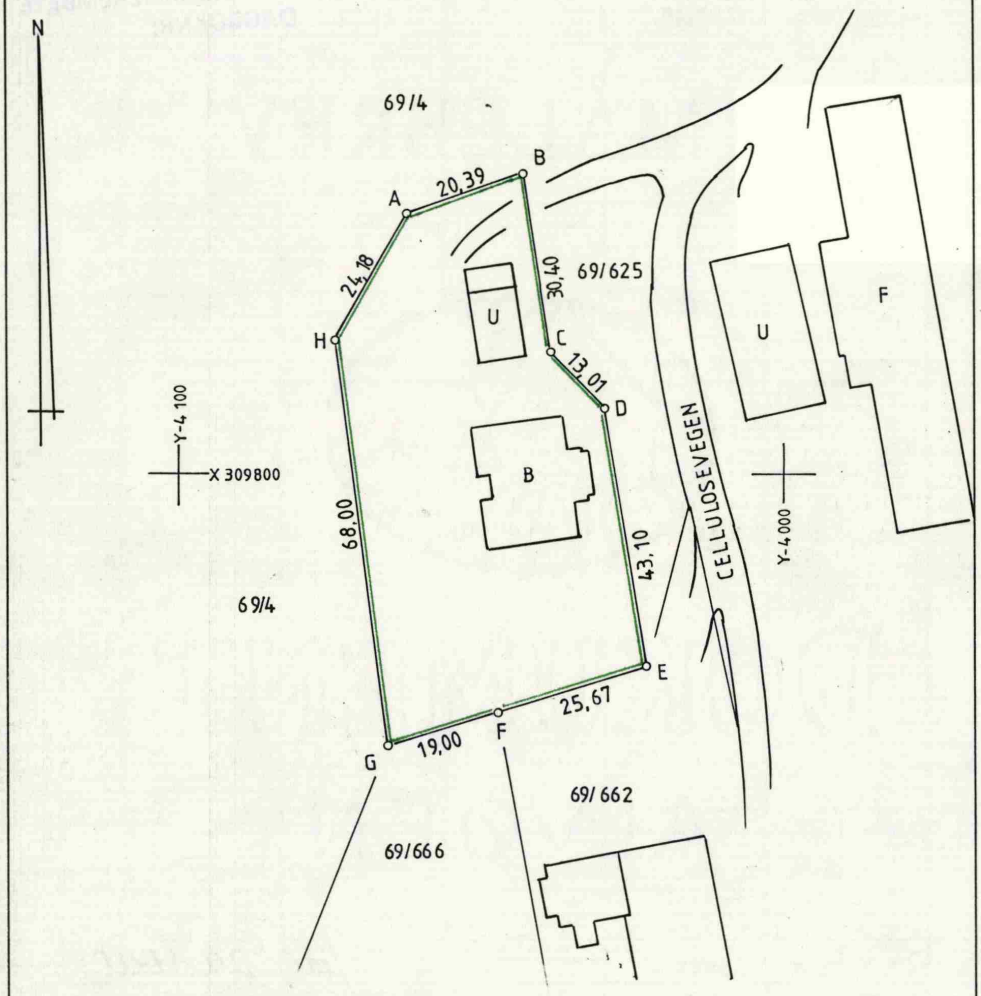
J.nr.

Målebrev nr.: 77-87

Målestokk: 1: 1000

Areal: 3 258 m²

Granlia



KOORDINATER
N G O's akse III

Pkt.	X	Y	Merking
A	309.843,42	-4.062,24	Off.godkj.merke
B	850,19	- 043,01	" " "
C	820,12	- 038,54	" " "
D	810,84	- 029,42	" " "
E	768,27	- 022,71	" " "
F	760,63	- 047,22	" " "
G	754,98	- 065,36	" " "
H	822,40	- 074,19	" " "

K-blankett **5838** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-87

GJØVIK KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN

Jnr.

Målebrev nr. 80-90

Dagbokstempel

MÅLEBREV
MED GRENSEJUSTERING

OVER

Bruksnavn-Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.
GRANLIA - Cellulosevegen 21	69	661	

Beskrivelse av forretningen (Dato, forretningens art, fra hvilken eiendom event. fradeling/bortfeste har skjedd)

Den 10.04.96 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 nr 70 holdt kartforretning over Granlia, gnr. 69 bnr. 661.
Dette målebrevet erstatter tidligere målebrev av 08.04.94 over eiendommen som herved utgår. Ved denne grense-justeringen ble det overført 1082,6 m² fra gnr. 69 bnr. 625 til Granlia gnr. 69 bnr. 661.
Ved kartforretningen møtte ingen. Den er utført på kontoret i henhold til tidligere målebrev og avtale mellom partene Gjøvik Utbyggingsselskap, (69/625) og Hans Bernhard Falk (Granlia 69/661).

Forretningen er rekvirert av: Gjøvik Utbyggingsselskap og Hans Bernhard Falk.

Beskrivelsen går fram av målebrevkartet (areal- beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)
Øvrig beskrivelse går fram av oppmålingsmyndighetens forretningsprotokoll (innkalling, hvem som møtte, m.m.)

Gjøvik, den 11.04.1996.

LEDER AV OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN

BESTYRER AV FORRETNINGEN

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

TINGLYST
29 JAN. 1997
TOTEN
SORENSKRIVEREMBETET
DAGBOKNR: 578

Doknr: 578 Tinglyst: 29.01.1997 Emb. 019
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger

Gnr.	Bnr.	Festenr.
69	661	

Representasjonspunkt: X 309 800 Y-4 050 Z

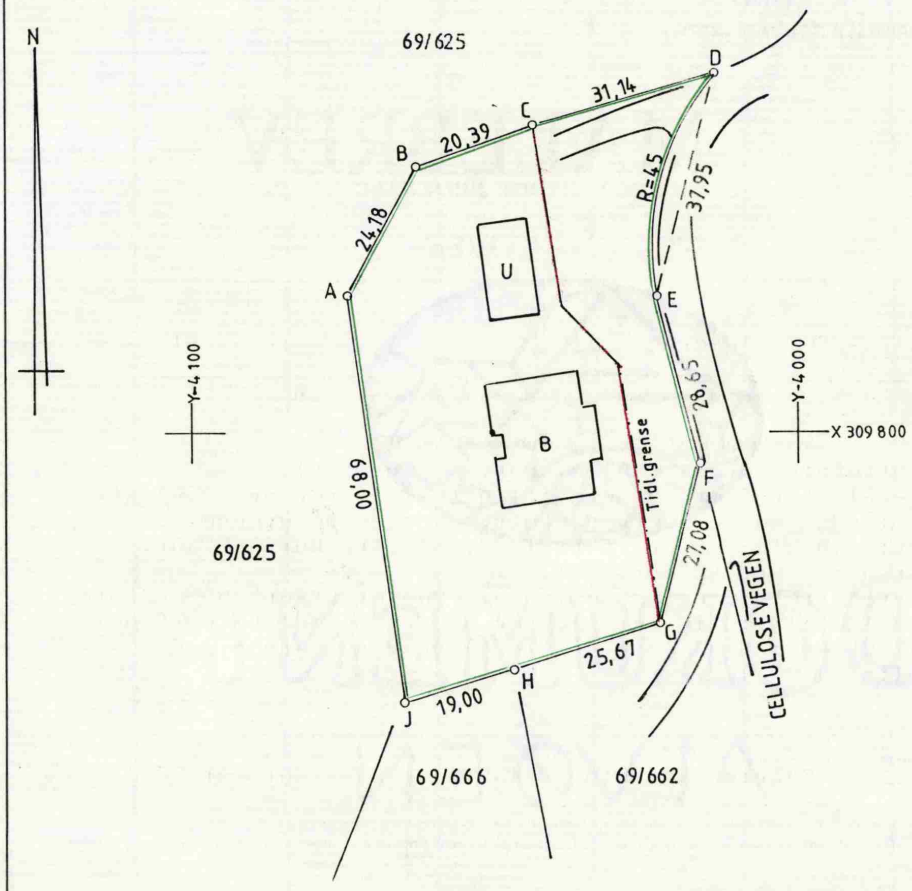
Kartblad: CN 065 1 27 | X Landsnett Akse III

Målestokk: 1:1000

Areal: 4 340,6 m² Inkl 1 082,6 m² grensejustering

MÅLEBREVKART
MED GRENSEJUSTERING

Målebrev nr.: 80-90



KOORDINATER
N G O's akse III

Gruppe	Pkt.		X	Y	Merking
N5-274	301	A	309.822,40	-4.074,19	Off.godkj.merke
"	294	B	843,42	- 062,24	" " "
"	295	C	850,19	- 043,01	" " "
"	312	D	859,07	- 013,16	" " "
"	311	E	822,37	- 022,81	" " "
"	309	F	794,53	- 016,08	" " "
"	298	G	768,27	- 022,71	" " "
"	299	H	760,63	- 047,22	" " "
"	300	J	754,98	- 065,36	" " "

K-blankett 5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-87

Returnere

Doknr: 8069 Tinglyst: 12.10.1994 Emb. 019
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST **Skjøte** [1]
12 OKT. 1994
TOTEN
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 8069

Opplysn

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0502	Gjøvik	69	661			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] Bolig-B eiendom [ ] Fritids-F eiendom [ ] Forretning/V kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 520.000.-(femhundreogtjuetusen)

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
9 3 4 7 6 3 8 8 2	A/S Gjøvik Utbyggingsselskap	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
16 1 2 7 0 [redacted]	Hans Bernhard Falk jr.	

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Overdragelsen skjer i henhold til kjøpekontrakt av 20.12.93 hvor det bl. a. er bestemt:
Kjøperen har vegrett fram til sin eiendom mot å dekke sin andel av utgiftene til vanlig vedlikehold, snøbrøyting og strøing av vegen, etter nærmere avtale.
A/S Gjøvik Utbyggingsselskap, Gjøvik Kommune, Gjøvik Energi A/S og Televerket eller annen offentlig myndighet har rett til vederlagsfritt å krysse tomta med nødvendige ledninger og kabler i grunnen. De som benytter seg av denne rett plikter å bringe eiendommen tilbake til den opprinnelige stand.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato
Gjøvik den 29/8-94.

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Hans Bernhard Falk jr.

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

[X] Jeg/vi er ugift(e) | [ ] Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive | [ ] Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Gjøvik den 29/8-94.

Utstederes underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Kari Blegen
Erling Teigen

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Kjell Ellestad.
Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Hans Kr. Nygaard
Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

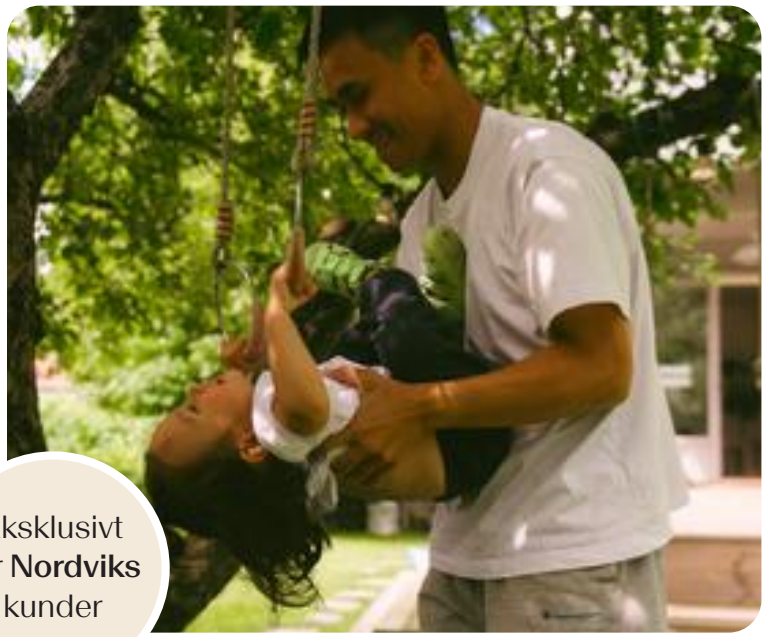
1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0540/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Cellulosevegen 21 og 23 2827 HUNNDALEN
Matrikkel: Gnr 69, bnr 661 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Camilla Lindstad

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
c.lindstad@nordvikbolig.no
909 15 649