

Frants Olsens veg 18



Velkommen til

Frants Olsens veg 18



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

Sørbyen / Gjøvik

Lys og innholdsrik enebolig på hjørnetomt med solrike uteplasser og dobbelgarasje - Fire soverom, to bad og to stuer!

Prisantydning	4 750 000,-
Omkostninger	120 100,-
Totalpris	4 870 100,-
BRA-i	200 kvm
Totalt BRA	267 kvm
Soverom	4
Etasjer	2 - Delt i halvetasjer
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1981
Megler	Mats J. Kolsrud
Telefon	476 60 212
E-post	m.kolsrud@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Frants Olsens veg 18 - En meget velholdt enebolig i Sørbyen med en særegen og familievennlig planløsning over fire halvetasjer. Store vindusflater og god romfølelse. Det er flotte uteområder med delvis overbygd terrasse, stor hage med beplantning og gode solforhold. Særs familivennlig beliggenhet med trygg vei til skole, barnehage og kollektivtilbud. Mjøsutsikt fra stue/spisestue og steinsatt plass ved inngang.

- Attraktiv familiebolig i Sørbyen med dobbelgarasje.
- God planløsning med bla. 4 soverom, to stuer og to bad.
- Store vindusflater, peisovn og to varmepumper.
- Solrike uteområder med delvis overbygd terrasse og flott hage.
- Ingen TG 3 i tilstandsrapport.

Arealer og innhold

BRA-i:	200 kvm
BRA-e:	67 kvm
Totalt BRA:	267 kvm

Beskrivelse

Bolig
1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Gang, vaskerom, kontor og soverom.
Total BRA: 54 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Trapperom, kjellerstue, bod, bad og badstue.
Total BRA: 38 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, hall med trapp, kjøkken, spisestue og stue (hovedplan)
Total BRA: 64 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Trapp, gang, bad og 3 soverom.
Total BRA: 44 kvm.

Dobbel garasje
1. etasje:
BRA-e: 67 kvm. Garasje og bodrom.
Total BRA: 67 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet
















Oslo
12
MON.

















































Informasjon

Frants Olsens veg 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0063/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Frants Olsens veg 18, 2817 GJØVIK
Gnr 101, bnr 127 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Selgere
Christoffer Aarvik og Wenche Jørgenstuen

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
118 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
120 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
139 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 870 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1981

Etasjer
2 - Delt i fire halvetasjer.

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 200 kvm
BRA-e: 67 kvm
Totalt BRA: 267 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Alle arealer er oppmålt med lasermåler i henhold til NS3940:2023 som er gjeldende fra 01.01.2024. Takstmann kommenterer noe lavt lysinnslipp / vindusflate i underetasje og halvetasjen over.

Solforhold
Eiendommen har svært gode solforhold. Man har sola fra den står opp til kl ca 21:00 på den vestvendte terrassen på sommeren. Her kan man flytte seg rundt eiendommen etter solen.

Standard

Enebolig oppført i 1981 som fremstår godt ivaretatt med oppgraderinger jevnlig i årenes løp. Meget spennende planløsning over fire halvplan.

Entré

Tiltalende entré på hovedplan med flislagt gulv. To doble garderobeskap til klesoppbevaring i tillegg til at det er plass til knaggrekke og skohylle/skoskap. Gangdør med glass gir godt gjennomlys i tillegg til glassvindu i gavl og god takhøyde får gangen en god romfølelse.

Det er praktisk utvendig adkomst til underetasjen via gangdør direkte til vaskerom.

Stue

I boligen finner vi en stor og lys stue på hovedplan som blir litt som et sentrum i boligen hvor du har tilgang til flere halvplan. Gode lysforhold fra alle de store vindusflatene rundt om. Stuen er i åpen løsning til spisestue og kjøkkenet. Det er montert varmepumpe og peisovn for oppvarming. Fra stuen er det utgang til den flotte store terrassen på bakkeplan.

I underetassjen på halvplan 2 er det en koselig kjellerstue med gode møbleringsmuligheter for stue møblement. Det er deilig med en tilleggsstue hvis man ønsker å trekke seg litt tilbake eller om de minste i familien trenger boltreplass. Stuen er utstyrt med varmepumpe for oppvarming.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger på hovedplanet og har en lys innredning med profilerte fronter, overskap med glassfronter. Lekker heltre benkeplate med dobbel oppvasskum. Det er fliser i deler av benkeryggen ved kokesone. Store gode vindusflater med godt lysinnslipp fra sør. Det er integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående plass til side by side kjøleskap. Det er montert vannføler som er tilkoblet alarmsystemet om uhellet skulle være ute. Spisestuen er strategisk plassert mellom stuen og kjøkkenet. Det er generelt godt med skap- og benkeplass i innredningen.

Bad, wc og vaskerom

I boligen finns det to bad, badstue og vaskerom.
Bad 1 finner vi på det øverste halvplanet sammen med tre soverom. Badet er fra byggeåret og har behov for modernisering. Badet har panel på vegger og tak, vinylbelegg på gulv med varme. Innredning og enkelte installasjoner er skiftet ut med tiden. Badet har gulvmontert wc, hjørnebadekar med håndusj og innredning med dobbel servant og underskap med god plass til oppbevaring.

I underetasje er det bad fra 2007 med herlig badstue for rekreasjon. Helfliset bad med elektriske varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant, dusjhørne med glassdører, vegghengt toalett og skap for oppbevaring.

I nederste halvplan av boligen finner vi et vaskerom med enkel standard med opplegg for vask og eventuelt tørk.

Soverom

Boligen innehar hele fire soverom, samt et innredet kontor. I nederste halvplan finner vi et stort og fantastisk masterbedrom med uendelige møbleringsmuligheter. Her har du plass til det du måtte ønske av soveromsmøbler og litt til. I tillegg til masterbedrom er det et mindre soverom til i samme halvplan men som i dag er benyttet som kontor.

På det øverste halvplanet finner vi en avdeling med 3 fine soverom av omtrent lik størrelse. Her er det plass til klassiske soveromsmøbler som seng, kommode/skap for klær og liten skrivepult. Alt etter egne behov. Det presiseres at soverom/kontor i underetasje fremgår som disponible rom i byggetegninger.

Lagring
Boligen har to innvendige boder med god lagringskapasitet. Det er også lagringsplass i boder i bakkant av garasje, samt inne i garasje.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder på ca. 300 liters kapasitet.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og kursfortegnelse, skjult og åpent ledningsnett. Tilsyn utført 12.06.2023.

Generelle materialvalg
Innvendig heltre hvit-oljet furugulv i hovedplan, forøvrig laminat og fliser. Innvendige vegger med malt panel og malte plater. Himlinger med malt panel. Innvendig malt tretrapp, sist malt i 2023. Innerdører av malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport
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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer
Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Innvendig > Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Våtrom > Plan 4 > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner

- Våtrom > Plan 4 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom > Plan 4 > Bad > Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom > Plan 2 > Bad > Overflater Gulv
Avvik: Sprekker og slitasjer i fuger.

- Våtrom > Plan 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > Plan 2 > Bad > Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom > Plan 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Våtrom > Plan 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: 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.

- Våtrom > Plan 1 > Vaskerom > Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Utvendig > Taktekking
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig > Veggkonstruksjon
Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Innvendige trapper
Avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

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

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Parkering

Parkering i dobbel garasje med plass til to biler. Ellers gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

- Byttet hovedvannledningen fra påkobling i vei inn til huset, inkludert varmekabel fra Elvestad (2011)
- Byttet benkeplater, oppvaskkum, blandebatteri og induksjonstopp (2011)
- Byttet oppvaskmaskin (2020)
- Byttet blandebatteri på bad (2011)

- Byttet terrassegulv og deler av rekkverk (2011)
- Byttet takrenner, nedløpsrør i stål og vindskier. (2022)
- Satt opp hyller i boder i garasje (2023)
- Skiftet gulv i gang og tre soverom oppe, samt kjellerstue, soverom og gang nede (2025).
- Installert to nye varmepumper (2016 og 2022)
- Fjernet peis og installert ny rentbrennende ovn. Pusset pipe samtidig. (2021)
- Nytt kjøleskap (2024)
- Planting av ny hekk (2021)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Kjell Arne Smedsrud installerte nytt vannrør inn på vaskerom samt nye blandebatterier på bad oppe mai/juni, 2011.

- 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: Gammel peisovn ble revet, ny rentbrennende ovn installert i 2021 av murer Tony Wainwright. Pipen ble også sparklet på nytt av en sambarbeidspartner av Wainwright. Eldre ved og parafinovn i soverom nede ble fjernet, og pipeåpning ble murt igjen av Wainwright. Gjøvik Brannvesen ble informert.

Nytt terrassegulv og deler av rekkverk ble satt opp sommer 2011, egeninnsats. Ny terrasse og utgangsdør samt sidevindu ble byttet ut i 2011, satt inn av fagperson. Takrenner og nedløpsrør byttet i 2019, av snekker Jan Reidar Løvlie. Ny trapp ved inngangsparti, egeninnsats med hjelp av fagperson, 2025. Gjort om kjølerom til bod i underetasje, egeninnsats, 2011.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jostad Elektriske, gikk over det elektriske anlegget generelt og utbedret der det var behov. Arbeidet var utført i 2011.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? Elektrisk kontroll ble utført i 2023 av Elsikkerhet Norge AS på vegne av Elvia.

- 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: Rørlegger Kjell Arne Smedsrud, nytt vannrør/tilførsel inn i hus samt nye rør innvendig vaskerom og vannstoppkran, 2011.

- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling ble gjort av eier i 2015 med profesjonelt utstyr, ingen radonfare påvist. Dessverre eksisterer det ikke dokumentasjon.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Trond Hagen

Byggemåte
Enebolig oppført i 1981 over fire halvplan.
Grunnmur i betong og nederste plan med gulv i betong. Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Takkonstruksjon med sperrekonstruksjon, tak tekket med asfalt/takpapp. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Trevinduer med isolerglass, varierende alder på vinduer. Elementpipe med peisovn. Utvendige terrassekonstruksjoner i treverk. Trapp til inngangasparti i treverk.

Garasje fra 1981 oppført i trekonstruksksjoner med utvendig liggende trekledning. Tak tekket med plater. Vippeporter i treverk og gangdør i tre.
Garasje er ikke tilstandsvurdert og interessenter anbefales å gjøre egne undersøkelser.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer i kjøkken medfølger. Øvrig kun etter avtale.
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.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Wifi aksesspunkter følger ikke med.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Adgang til utleie
Eiendommen kan fritt leies ut i sin helhet etter gjeldende regler.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med strøm og vedfyring. Det er varmepumpe på stue i hovedplan og stue i underetasje. Peisovn i stue på hovedplan.
Elektriske varmekabler på gulv på begge bad og panelovner på enkelte rom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på Ca. 28 000 kWt. Energiforbruket vil variere ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 850,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann og avløpsgebyrer: kr. 15156,-
Renovasjon: kr. 5174,-
Feiegebyr: kr. 520,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vikjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Disse summene 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.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr. 9600,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr. 399,- pr måned.
- Kabel-tv/internett fra Altibox / Eidsiva fiber.

Det må alltid påregnes kostnader til strøm, forsikringer, tv, internett, snøbrøyting osv. Kostnadene vil variere etter forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

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

Eiendomsskatt

Kr 6 528,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Gjøvik kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 111 993,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 447 972,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet med Skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

DNB Forsikring
Polisenr: 21729997

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har TV fra Altibox og internett fra Eidsiva fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 998 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger svært solrikt til på østvendt hjørnetomt med flat og svakt skrånet terreng og med noe mjøsutsikt. Pent opparbeidet hageareal med plen, beplantninger, frukt- og bærbusker.

Hekk mot nabo som gir mindre innsyn, støttemur og gjerde mot vei. Renslig gårdsplass og inngangsparti med belegningsstein. Kjellernedgang på østsiden av boligen.

Stor og flott uteplass mot nordvest med god solgang, skjermet fra naboer og dels overbygget slik at uteplassen også kan benyttes ved vær og vind. Her er det god plass til sittegrupper, grill og den slags. Ved inngangspartiet er det også opparbeidet uteplass belagt med belegningsstein. Her ha du morgen og formiddagssolen.

Adkomst

Avkjøring fra Nye Vestre Toten veg og inn på Niels A. Nielsens veg. Ta til høyre inn på Frants Olsens veg, så første til vestre for å fortsette opp Frants Olsens veg. Eiendommen ligger da på høyre hånd, øverst på hjørnetomten før veien runder av.

Det vil bli skiltet med Nordvik-skilt på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Bygget er ikke utført med radonsperre. Det er foretatt uoffisielle målinger som viser vedrier ca. 70 Bq.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en svært fin beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligfelt i Sørbyen. Gode solforhold og nydelige utsiktsforhold med Mjøsutsikt. Fra boligen er det gangavstand til flere barnehager, barne- og ungdomsskole, bussholdeplass og dagligvarebutikk.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 Kopperud, Joker og Coop Extra Kirkeby som er innen kort avstand fra boligen. Joker er søndagsåpent, ca. 4 minutters kjøreavstand fra boligen.

For et bredere service- og butikkutvalg er det ca. 4 km til Gjøvik sentrum.

Fra boligen er det kort vei til Vind Idrettspark med svært gode aktivitetstilbud både sommer og vinter. Her er det mange fine skogsstier som er godt merket. Gjøvik byr også på mange friluftsmuligheter året rundt, med bl.a. Fastland friluftsbad, Hovde alpinanlegg, Mjøspromenaden, småbåthavn, klatrepark, idrettsplass og Øverbymarka med mange merkede turløyper. Én flott eiendom for en aktiv familie som søker lett tilgang til flotte tur- og rekreasjonsområder og nærhet til sentrumsfunksjoner. Her vil barna kunne løpe fritt i et område med gode og trygge oppvekstvilkår!
Frusethenga er nærmeste holdeplass for buss og ligger like ved boligen.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass "Frusethenga" 300 meter fra eiendommen med mange og hyppige avganger.
Gjøvik stasjon med tog og bussforbindelse - ca. 5km.
Oslo Lufthavn Gardermoen - 1,5 time med bil.

Skoler og barnehager

Vindingstad barnehage (1-5år) - 900 meter.
Østby gårdsbarnehage (1-5år) - 1,1km.
Kopperud skole (1-10kl) - 800 meter.
Vindingstad barneskole (1-7kl) - 1,1km.
Gjøvik VGS - 6km.
NTNU/Fagskolen - 3,5km.

Vindingstad idrettsplass 1,1km/12 min gange.
Det er kjøpers og interessenters ansvar å sjekke tilgjengeligheten vedrørende skole og barnehageplass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflyttningsattest for eiendommen datert 10.02.1982.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det kan ikke lenger søkes ferdigattest for tiltak utført før 1998.

Garasjen er godkjent i kommunen 22.09.1982, byggesak 550/82. Boder i bakkant av garasje fremgår ikke av tegninger. Byggeår for tilbygg/endring er ikke kjent. Avstand til nabogrense og egen bolig for kort i forhold til dagens forskrifter.

Inngangsparti/kjøkken er noe større enn hva som fremgår på tegningene i kommunen. Usikkert om dette er gjort ved byggeår eller endret senere.

Rommene i underetasje som i dag benyttes som kontor og soverom fremgår som disponibelt rom i byggemeldte tegninger. I tillegg fremgår deler av TV-stue som bod. Endring fra disponibelt rom / bod til oppholdsrom stiller krav til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for hus / garasje, men dette er da kommenterte avvik.

Kjøper overtar risiko for eventuelle fremtidige bruksendringer og godkjenninger.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsformål: Frittliggende småhusbebyggelse
PlanID: 05020063
Feltnavn Bvl

Plannavn:Øvre Vindingstad
PlanID: 05020063
Plantype: Eldre reguleringsplan
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Lovreferanse: Pbl. 1985 eller før
Ikrafttredelsesdato: 1972-12-20

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
3407/101/127:
04.12.1980 - Dokumentnr: 10587 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

21.01.1980 - Dokumentnr: 585 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:101 Bnr:24

01.01.2020 - Dokumentnr: 1755635 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:101 Bnr:127

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Gnr:101 Bnr:24 i Gjøvik kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Feiing- og tilsyn
Selger informerer om siste tilsyn 13.05.2025 uten avvik eller anmerkninger.

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.
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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - Første inkl. deretter 3.900,- pr stk. kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 500,-

Samlet skal selger betale kr. 120 690,- 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. 3 625,-.

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 16. mai 2025

Ansvarlig megler

Mats J. Kolsrud, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47660212

Meglerforetaket

Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 267 500

Vedlegg

Frants Olsens veg 18

Frants Olsens veg 18

Nabolaget Frusethenga/Fredeng søndre - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Kopperud skole (1-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	13 min 0.8 km
Vindingstad skole (1-7 kl.) 270 elever, 20 klasser	12 min 1.1 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	12 min 5.8 km
Raufoss videregående skole 450 elever	15 min 11.2 km

Offentlig transport

Frusethenga Linje B41, 404, 405, 421	4 min 0.3 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	10 min 4.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

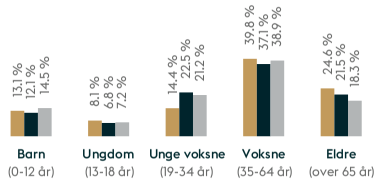
Barnehager

Vindingstad barnehage (1-5 år) 44 barn	10 min 0.9 km
Østby gårdsbarnehage (1-5 år) 22 barn	14 min 1.1 km
Kvartsvegen barnehage (1-5 år) 56 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Kopperud	14 min
Joker Gjøvik	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frusethenga/Fredeng søndre	758	346
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

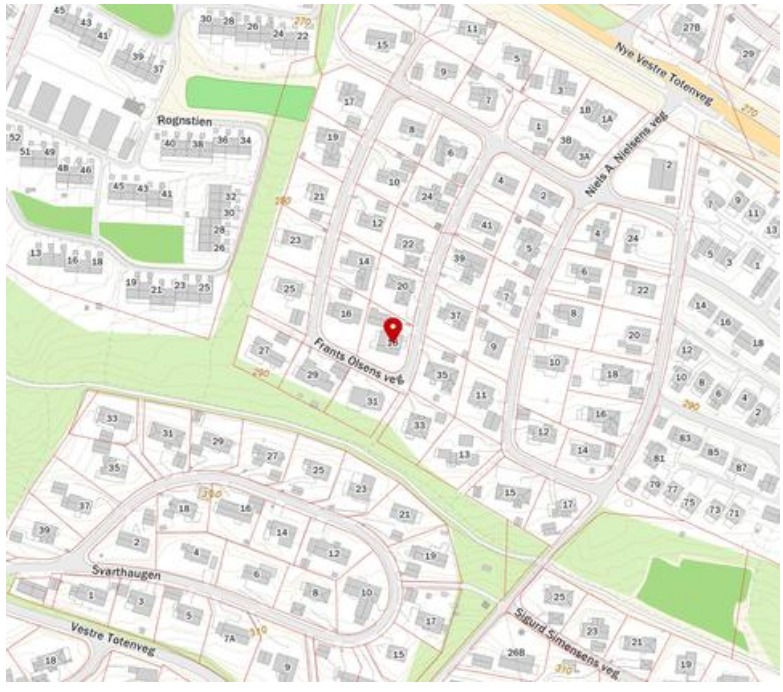
Sport

Kopperud skole	9 min
Vindingstad idrettsplass	12 min
MOVA Gjøvik sentrum	9 min
Basic Gym	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 85/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jørgenstuen, Wenche	9578-5995-4-273555	2025-04-21 21:10:46
Aarvik, Christoffer	9578-5995-4-53299	2025-04-21 21:05:31

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
21. apr. 2025

Oppdragsnummer
71-0063/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frants Olsens veg 18, 2817 GJØVIK

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Wenche Jørgenstuen, Christoffer Aarvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2011

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: 21729997
Forsikret i: DNB

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Kjell Arne Smedsrud installerte nytt vannrør inn på vaskerom samt nye blandebatterier på bad oppe mai/juni, 2011.

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

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

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: Gammel peisovn ble revet, ny rentbrennende ovn installert i 2021 av murer Tony Wainwright. Pipen ble også sparklet på nytt av en sambarbeidspartner av Wainwright. Eldre ved og parafinovn i soverom nede ble fjernet, og pipeåpning ble murt igjen av Wainwright. Gjøvik Brannvesen ble informert. Nytt terrassegulv og deler av rekkverk ble satt opp sommer 2011, egeninnsats. Ny terrasse og utgangsdør samt sidevindu ble byttet ut i 2011, satt inn av fagperson. Takrenner og nedløpsrør byttet i 2019, av snekker Jan Reidar Løvlie. Ny trapp ved inngangsparti, egeninnsats med hjelp av fagperson, 2025. Gjort om kjølerom til bod i underetasje, egeninnsats, 2011.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jostad Elektriske, gikk over det elektriske anlegget generelt og utbedret der det var behov. Arbeidet var utført i 2011.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elektrisk kontroll ble utført i 2023 av Elsikkerhet Norge AS på vegne av Elvia.

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

Nei

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: Rørlegger Kjell Arne Smedsrud, nytt vannrør/tilførsel inn i hus samt nye rør innvendig vaskerom og vannstoppkran, 2011.

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.?

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling ble gjort av eier i 2015 med profesjonelt utstyr, ingen radonfare påvist. Dessverre eksisterer det ikke dokumentasjon.

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

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

Nei

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

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?

Ja

Beskriv: Vi oppdaget hull i hovedvannrør/tilførsel i mai 2011 da vi skulle flytte inn. Dette ble utbedret av rørlegger Kjell Arne Smedsrud, nytt vannrør/tilførsel inn i hus samt nye rør innvendig vaskerom og vannstoppkran, 2011.

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

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?
Nei

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: 71-0063/25

Tilstandsrapport

Enebolig
Frants Olsens veg 18, 2817 GJØVIK
GJØVIK kommune
gnr. 101, bnr. 127

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 29.04.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 19276-1713 **Referansenummer:** CD9350

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

Vår ref:

F

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

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.

Frants Olsens veg 18, 2817 GJØVIK
Gnr 101 - Bnr 127
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK
Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET
Eiendommen har en god og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligfelt i søndre bydel. Det er kort vei til skoler, barnehager og dagligvare. Området er solrikt og med noe utsikt til Mjøsa. Umiddelbar avstand til fine friluftsområder, bl.a. lysløype. Ca 1 km til Vind idrettspark. Ca 4 km til Gjøvik sentrum. Kort avstand til busstopp med bybussavganger.

BEBYGGELSEN
Enebolig oppført i trekomstruksjoner på grunnmur i betong.
Bygningen er oppført over fire plan.
Yttervegger over terreng er utvendig kledd med liggende panel.
Vinduer i tre med isolerglass, isolert inngangsdør i tre og dør til terrasse og balkong med isolerglass og samme utseende som vinduene.
Mønet tak er tekket med asfalt takpapp.
På eiendommen er det oppført en garasje/uthus.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE
Boligen inneholder entre, hall med trapp, kjøkken, spisestue og stue med adkomst til terrasse på plan 3. Plan 4 inneholder trapp, gang, bad og tre soverom. På plan 2 er det innredet trapperom, kjellerstue, bod og bad m/badstue. Nederste plan med utvendig og innvendig adkomst inneholder vaskerom, bod, hobbyrom og soverom.

STANDARD
Boligen har en normal god standard og er godt vedlikeholdt.
Innvendig overflater er hvit-olje heltre furugulv, laminat og fliser på gulv. Veggene har malt panel og malte plater. Innvendige tak har malt panel.
Nye laminat gulv i 2025, forøvrig er overflater nye eller renovert i perioden 2011-2025.
Oppvarming med strøm , varmepumpe luft til luft og vedfyring.
Se boligens energiattest. Naturlig ventilasjon. Det er ukjent byggegrunn.
Skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEN
Hjørnetomt som ligger flatt/svakt skrånende i terrenget. Tomten er opparbeidet med plen, frukt- og bærbusker, hekk og diverse beplantninger. Belegningsstein på trapp og gårdsplass.

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

Boligen er fra 1981, oppgradert og modernisert gjennom årene. Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på. Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonalitet er normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringstidspunktet. Boligens tilstand baseres på den visuelle befaringen, enkle målemetoder og inngrep i konstruksjon, fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra eier og egenerklæringsskjema.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfalt takpapp, og er besiktiget fra takfot i stige.
Ny taktekking i 2007.
Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.
Nye vindskier, takrenner og nedløp i 2019.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Utvendige overflater er sist malt i 2016.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon opplagt på limtre og yttervegger.
Fabrikklakkerte vinduer med rammer i tre med isolerglass.
Et nytt vindu v/balkongdør i 2011. Vinduer er utvendig overflatebehandlet i 2016 og innvendig i perioden 2011-2023.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ny balkongdør i 2011.
Overbygget terrasse i trekonstruksjoner.
Ny trapp og gulv m/rekkverk i 2011.
Utvendig trapp i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det hvit-olje heltre furugulv, laminat og fliser. Veggene har malt panel og malte plater. Innvendige tak har malt panel.
Nye laminat gulv i 2025, forøvrig er overflater nye eller renovert i perioden 2011-2025.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygget er ikke utført med radonsperre. Det er foretatt uoffisielle målinger som viser vedrier ca. 70 Bq.
Boligen har elementpipe og peisovn med glass i dør.
Ny peisovn i 2021. Det foreligger kontroll erklæring 21.10.2021fra utførende murermester.
I nederste plan er gulvet av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold..
Boligen har malt tretrapp, sist malt i 2023.
Innvendig har boligen malte nyere fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad i plan 4 fra byggeåret er pusset opp med nye innredninger i 2007.
Våtrommet er ikke i henhold til gjeldende forskrifter og har liten gjenværende levetid. Det må påregnes kostnader for at rommet skal tilfredstille dagens krav til standard.
Veggene har panel/tømmer. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Frants Olsens veg 18, 2817 GJØVIK
Gnr 101 - Bnr 127
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Beskrivelse av eiendommen

Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad i plan 2 er pusset opp i 2007 i følge tidligere takst.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i plan1 fra byggeåret er ikke bygget opp etter dagens standard og krav, og har liten gjenværende levetid og kostnader til oppussing er derfor påregnelig.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har malt/behandlet betong. Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Plass til side by side kjøleskap.
Det er montert vannføler tilkoblet alarmanlegg.
Ny platetopp i 2011 og oppvaskmaskin i 2020.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstu med panel på vegger i himling.
Badstu ovn er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Naturlig avtrekk på våtrom og ventilator på kjøkken.
Det er installert to varmepumpe luft til luft.
Ny varmepumpe i 2016 i stue og i 2022 i kjellerstue.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.
Tilsyn utført 12.06.2023.
Røykvarslere og brannslukker apparater er montert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1981.
Bygningen har betonggrunnmur.
Pent opparbeidet tomt med gressplen og beplantninger.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	267 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	200 m²
Totalpris	4 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligge ferdigattest/innflyttingtillatelse datert 10.02.1982.

Tegninger godkjent i kommunen 22.04.1981, byggesak 126/81, viser kun vaskerom, boder og disponibelt rom i plan 1 og plan 2.
Det er ikke kjent om tidligere eiere har søkt brukstillatelse på innredet rom i disse plan.
Det er en utvidelse på inngangspartet (kjøkken og vindfang), som ikke vises på tegningene i kommunen. Byggeår for utvidelsen er ikke kjent.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

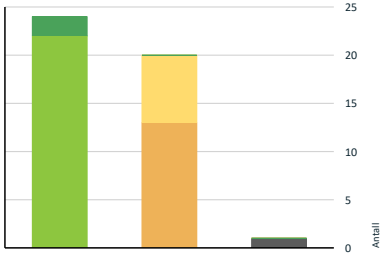
Garasjen er godkjent i kommunen 22.09.1982, byggesak 550/82.

Frants Olsens veg 18, 2817 GJØVIK
Gnr 101 - Bnr 127
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Sammendrag av boligens tilstand

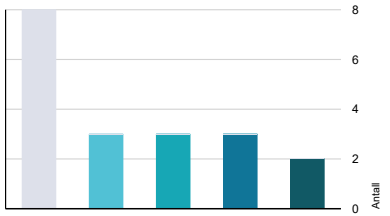
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Plan 4 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Plan 4 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Plan 4 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Plan 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Plan 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Plan 2 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Plan 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Plan 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Plan 1 > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Frants Olsens veg 18, 2817 GJØVIK
Gnr 101 - Bnr 127
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår.
Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Energi rapporten er gjort ved en forenklet modell uten å hensyn ta de utbedringer som allerede er gort.

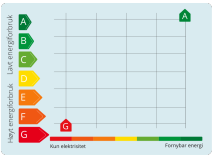
ABACUS Takst AS v/samarbeidspartnere er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke

A B C D E F G

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Frants Olsens veg 18, 2817 GJØVIK
Gnr 101 - Bnr 127
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygningen benyttes som enebolig for eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalt takpapp, og er besiktiget fra takfot i stige.
Ny taktekking i 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Nedløp og beslag

Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.
Nye vindskier, takrenner og nedløp i 2019.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Utvendige overflater er sist malt i 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon opplagt på limtra og yttervegger.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Fabrikklakkerte vinduer med rammer i tre med isolerglass.
Et nytt vindu v/balkongdør i 2011. Vinduer er utvendig overflatebehandlet i 2016 og innvendig i perioden 2011-2023.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ny balkongdør i 2011.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse i trekonstruksjoner.
Ny trapp og gulv m/rekkverk i 2011.

Tilstandsrapport



TG 1 **Utvendige trapper**

Utvendig trapp i treverk.

INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Innvendig er det hvit-olje heltre furugulv, laminat og fliser. Veggene har malt panel og malte plater. Innvendige tak har malt panel.
Nye laminat gulv i 2025, forøvrig er overflater nye eller renovert i perioden 2011-2025.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis overflater tilstandsgrad 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.



TG 2 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er registrert ca. 12 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m, og ca. 18 mm på gulv gjennom hele rommet.
Registrering av høydeforskjeller er gjort på tilfeldig valgte steder, målt med laser. Ved en total måling av alle hele gulvflater kan det være andre forskjeller.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 **Radon**

Bygget er ikke utført med radonsperre. Det er foretatt uoffisielle målinger som viser vedrier ca. 70 Bq.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat er for målingen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 **Pipe og ildsted**

Boligen har elementpipe og peisovn med glass i dør.
Ny peisovn i 2021. Det foreligger kontrollerklæring 21.10.2021fra utførende murermester.

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. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.



TG 2 **Innvendige trapper**

Boligen har malt tretrapp.
Trapper er sist malt i 2023.

Frants Olsens veg 18, 2817 GJØVIK
Gnr 101 - Bnr 127
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte nyere fyllingsdører.

Oppvarming

Boligen oppvarmes med elektrisitet, varmepumper luft til luft og vedfyring.

VÅTROM

PLAN 4 > BAD

Generell

Bad fra byggeåret er pusset opp med nye innredninger i 2007. Våtrommet er ikke i henhold til gjeldende forskrifter og har liten gjenværende levetid. Det må påregnes kostnader for at rommet skal tilfredstille dagens krav til standard.



PLAN 4 > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har panel/tømmer. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak
• Membran/tettesjikt må legges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

PLAN 4 > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm.

PLAN 4 > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• 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.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

PLAN 4 > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

PLAN 4 > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

PLAN 4 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i luke i kjellerhimling. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

PLAN 2 > BAD

Generell

Bad er pusset opp i 2007 i følge tidligere takst.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



PLAN 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

PLAN 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekker og slitasjer i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvik må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

PLAN 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

PLAN 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

PLAN 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

PLAN 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod v/vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

PLAN 1 > VASKEROM

Generell

Våtrom fra byggeåret.
Vaskerommet er ikke bygget opp etter dagens standard og krav, og har liten gjenværende levetid og kostnader til oppussing er derfor påregnelig.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

PLAN 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

PLAN 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Fall mot sluk er målt til 25.

PLAN 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Frants Olsens veg 18, 2817 GJØVIK
Gnr 101 - Bnr 127
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

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.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• 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.
• 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.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

PLAN 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

PLAN 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

PLAN 1 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

PLAN 3 HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Plass til side by side kjøleskap.
Det er montert vannføler tilkoblet alarmanlegg.
Ny platetopp i 2011 og oppvaskmaskin i 2020.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



PLAN 3 HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

PLAN 2 > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu med panel på vegger i himling.

PLAN 2 > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Badstu ovn er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Naturlig avtrekk på våtrom og ventilator på kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Det er installert to varmepumpe luft til luft.
Ny varmepumpe i 2016 i stue og i 2022 i kjellerstue.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.
Tilsyn utført 12.06.2023.

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 samsvarserklæring datert 04.07.2011 på en kontroll av hele anlegget, og service bryter til varmepumpe datert 11.11.2016 samsvarserklæring for isoterm kabel til vannledning datert 23.11.2011.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukker apparater er montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1981.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Frants Olsens veg 18, 2817 GJØVIK
Gnr 101 - Bnr 127
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Pent opparbeidet tomt med gressplen og beplantninger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Bygningen benyttes til biloppstilling plass og rom for oppbevaring.

Byggeår **Kommentar**
1981

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

200 m²/200 m²

Enebolig: 3 Trapperom, Gang, 2 Bad, 4 Soverom, Entré, Hall m/trapp, Kjøkken, Spisestue, Stue, Kjellerstue, 2 Bod, Badstue, Vaskerom, Hobbyrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 67 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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 5 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 800 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Frants Olsens veg 18, 2817 GJØVIK
Gnr 101 - Bnr 127
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordbyvegen 39 ,2817 GJØVIK								
	186 m²	2005	4 sov	31-07-2024	7 150 000	**7 000 000**		7 000 000	**37 634**
2	Skoglundsletta 31 ,2817 GJØVIK								
	176 m²	2018	5 sov	07-02-2024	6 200 000	**6 000 000**		6 000 000	**34 091**
3	Odins veg 11 ,2817 GJØVIK								
	204 m²	1984	4 sov	13-04-2025	5 800 000	**6 300 000**		6 300 000	**30 882**
4	Nordbyvegen 46 ,2817 GJØVIK								
	200 m²	1980	3 sov	08-12-2024	5 850 000	**6 050 000**		6 050 000	**30 250**
5	Svarthaugen 14 ,2817 GJØVIK								
	206 m²	1974	4 sov	11-02-2025	5 490 000	**5 490 000**		5 490 000	**26 650**
6	Nornevegen 7 ,2817 GJØVIK								
	244 m²	1978	3 sov	02-04-2025	5 850 000	**6 300 000**		6 300 000	**25 820**
7	Nornevegen 2 ,2817 GJØVIK								
	210 m²	1980	5 sov	24-04-2024	5 800 000	**5 400 000**		5 400 000	**25 714**
8	Frants Olsens veg 12 ,2817 GJØVIK								
	163 m²	1981	3 sov	22-04-2025	3 750 000	**4 150 000**		4 150 000	**25 460**

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.	10 000
Kommunale avgifter	Kr.	25 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	18 000
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.**	**53 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 690 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 600 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		470 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**270 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 870 000**

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.**	**5 850 000**

Frants Olsens veg 18, 2817 GJØVIK
Gnr 101 - Bnr 127
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

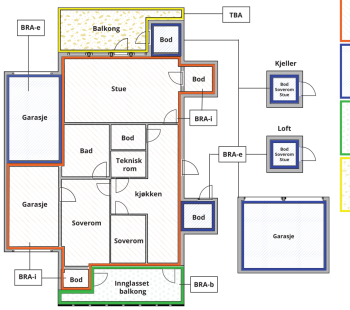
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Plan 4	44			44	
Plan 3 Hovedetasje	64			64	
Plan 2	38			38	
Plan 1	54			54	
SUM	**200**				
SUM BRA	**200**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan 4	Trapp, Gang, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Plan 3 Hovedetasje	Entré, Hall m/trapp, Kjøkken, Spisestue, Stue		
Plan 2	Trapperom, Kjellerstue, Bod, Bad, Badstue		
Plan 1	Trapp m/gang, Vaskerom, Bod, Hobbyrom, Soverom		

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, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligge ferdigattest/innflyttingtillatelse datert 10.02.1982.

Tegninger godkjent i kommunen 22.04.1981, byggesak 126/81, viser kun vaskerom, boder og disponibelt rom i plan 1 og plan 2.
Det er ikke kjent om tidligere eiere har søkt brukstillatelse på innredet rom i disse plan.
Det er en utvidelse på inngangspartet (kjøkken og vindfang), som ikke vises på tegningene i kommunen. Byggeår for utvidelsen er ikke kjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innredet rom i plan 1 og plan 2 har liten dagslysflate. Rømning er ivarett med intern trapp og adkomst ut via vaskerom.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		67		67	

Frants Olsens veg 18, 2817 GJØVIK
Gnr 101 - Bnr 127
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK
Norsk takst

SUM		67
SUM BRA	67	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Garasjen er godkjent i kommunen 22.09.1982, byggesak 550/82.

Kommentar: Nåværende garasje er noe større enn tegningene viser. Byggeår for tilbygget del er ikke kjent. Avstand til nabogrense og boligen på egen eiendom er for liten i forhold til forskriftene.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	186	14
Garasje	0	67

Kommentar

Enebolig — Følgende rom er S-rom:
Plan 2 Bod
Plan 1 Bod

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Trond Hagen	Takstingeniør
	Wenche Jørgenstuen	Kunde
	Christoffer Aarvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	101	127		0	998.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Frants Olsens veg 18

Hjemmelshaver
Aarvik Christoffer, Jørgenstuen Wenche

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en god og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligfelt i søndre bydel. Det er kort vei til skoler, barnehager og dagligvare. Området er solrikt og med noe utsikt til Mjøsa. Umiddelbar avstand til fine friluftsområder, bl.a. lysløype. Ca 1 km til Vind idrettspark. Ca 4 km til Gjøvik sentrum. Kort avstand til busstopp med bybussavganger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Hjørnetomt som ligger flatt/svakt skrånende i terrenget. Tomten er opparbeidet med plen, frukt- og bærbusker, hekk og diverse beplantninger. Belegningsstein på trapp og gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 750 000	2011

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	21729997			

Kommentar
Opplysninger omkring forsikringsforhold er oppgitt av eier/rekvirent.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.04.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.04.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Frants Olsens veg 18, 2817 GJØVIK
Gnr 101 - Bnr 127
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK
Norsk takst

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannetekniske 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.

Frants Olsens veg 18, 2817 GJØVIK
Gnr 101 - Bnr 127
3407 GJØVIK

ABACUS TAKST AS
Stensjordvegen 9
2825 GJØVIK

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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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

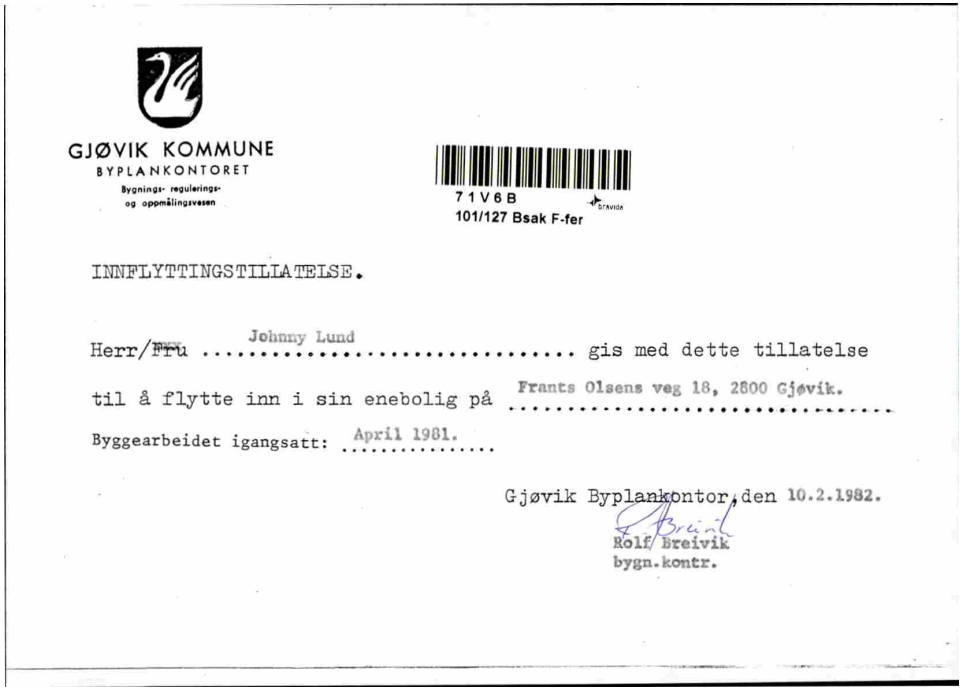
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/CD9350

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



GJØVIK KOMMUNE
BYPLANKONTORET
Bygnings- regulerings- og oppmålingsvesen

71V6B
101/127 Bsak F-fer

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

Herr/~~Fru~~ Johnny Lund ..... gis med dette tillatelse

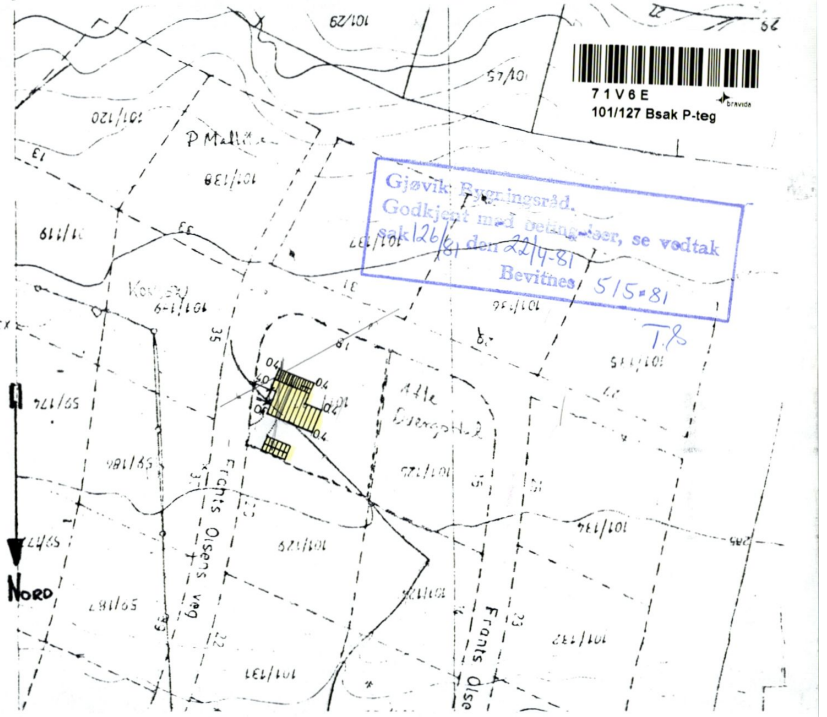
til å flytte inn i sin enebolig på Frants Olsens veg 18, 2800 Gjøvik. .....

Byggearbeidet igangsatt: April 1981. .....

Gjøvik Byplankontor, den 10.2.1982.

Rolf Breivik
bygn.kontr.

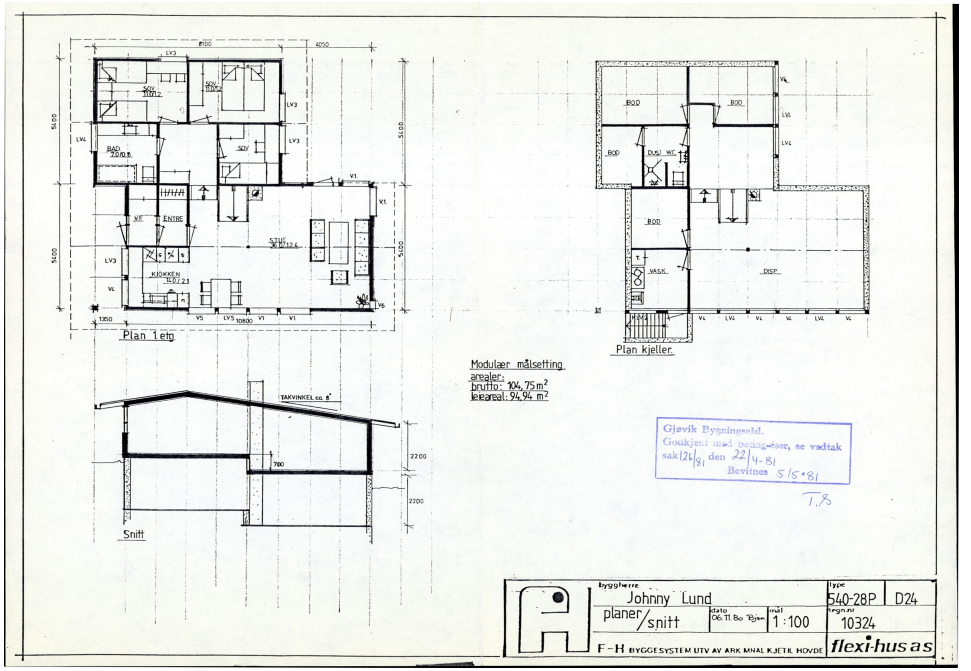
SITUASJONSPLAN for tomt ..... vei FRANTS OLSENS VEG. nr. 18..
byggefelt .....
g.nr. 101... byggekommune ..Gjøvik.....
mål ..... b.nr. 127...
navn .Johnny..Lund.....
postadresse .Kroken....2c.....2800..Gjøvik.....

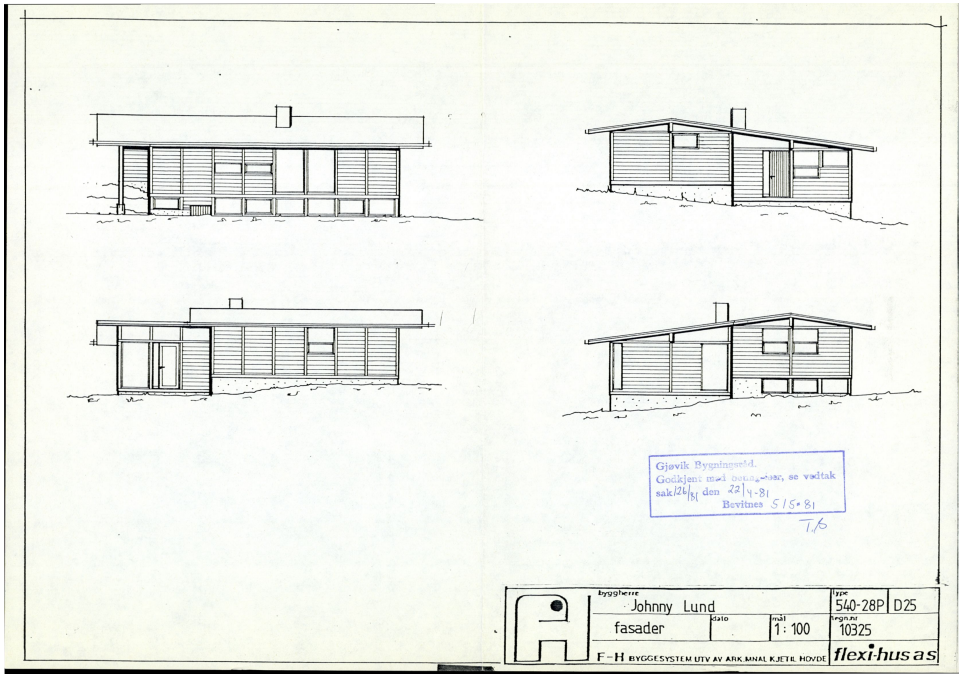


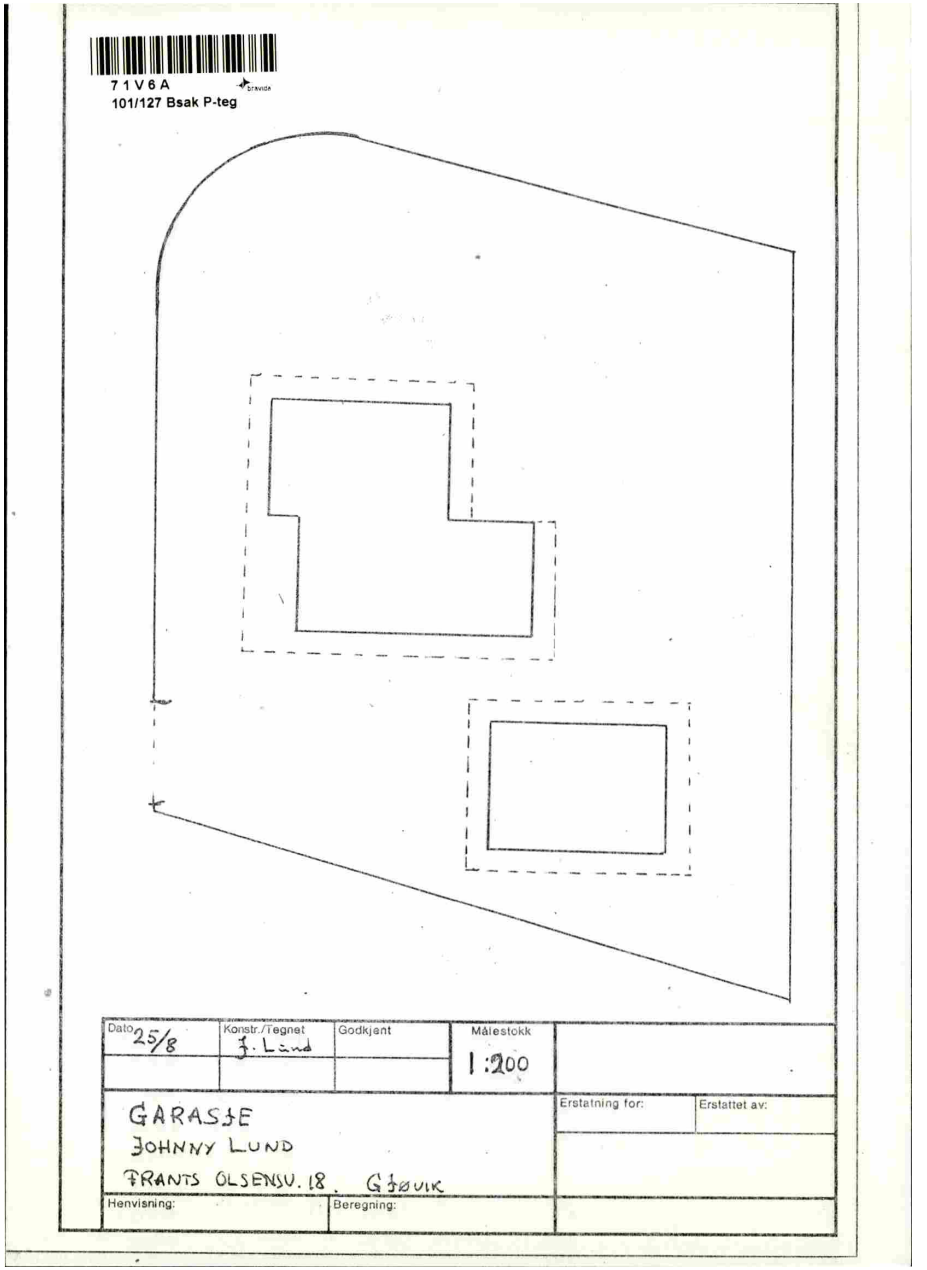
Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

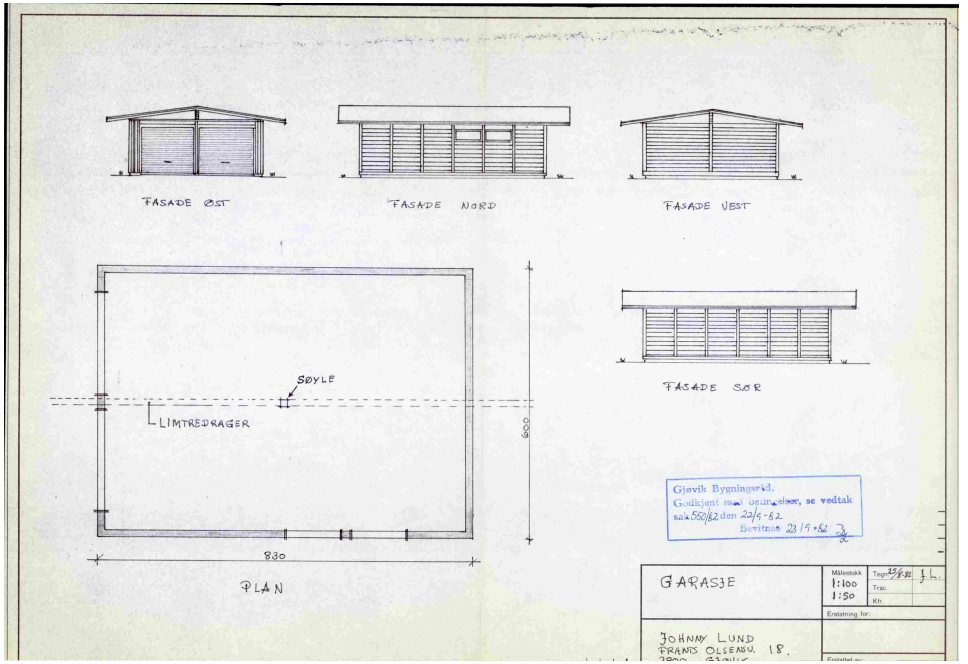
1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.



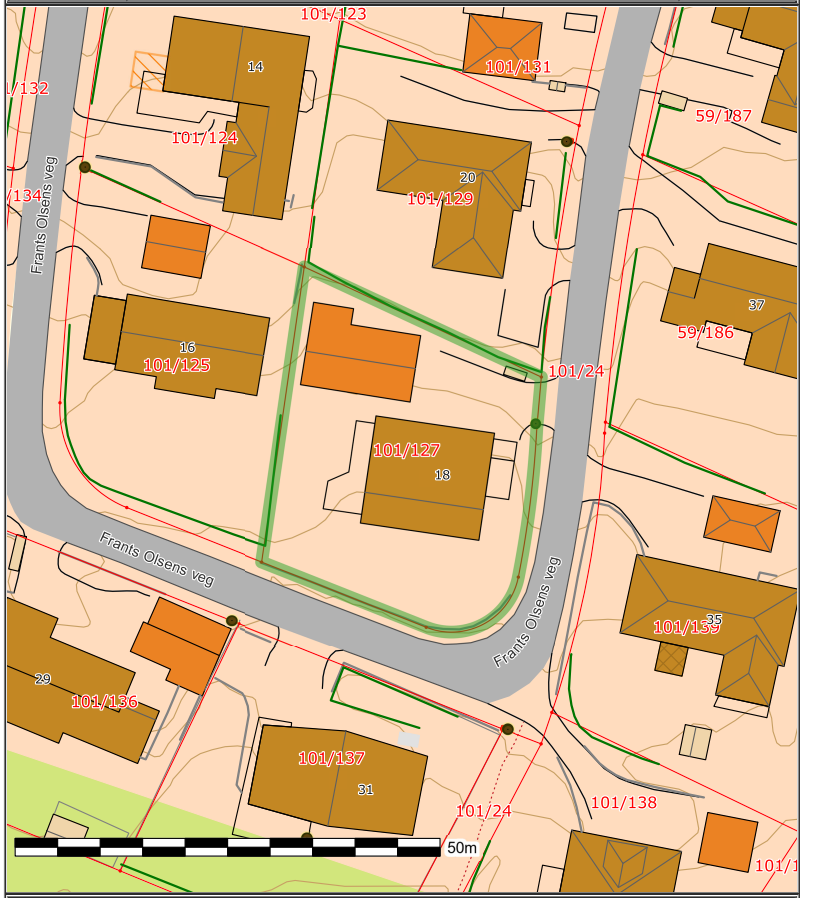

Gjøvik Byggmesterd.
Godkjent med nabogodkjenn. se vedtak
sak 126/81 den 22/4-81
Bevitnes 5/5-81
T/S
byggherre
Johnny Lund
fasader
dato
mål
1:100
type
540-28P
D25
tegn.nr
10325
F-H BYGGESYSTEM UTV AV ARK.MNAL KJETIL HOVDE
flexi-hus as


71V6A
101/127 Bsak P-teg
Dato 25/8
Konstr./Tegnet J. Lund
Godkjent
Målestokk 1:200
GARASJE
JOHNNY LUND
FRANTS OLSENSV. 18. GJØVIK
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:



SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 101	Bnr: 127	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Frants Olsens veg 18, 2817 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	JØRGENSTUEN WENCHE, Frants Olsens veg 18, 2817 GJØVIK, med flere			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 8/4-2025 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

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 14.04.2025

Tilknytning til veg

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	127	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Frants Olsens veg 18, 2817 GJØVIK								

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: 08.04.2025

Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	127	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Frants Olsens veg 18, 2817 GJØVIK								

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 ansvret 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

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:
09.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**101**	Bnr:	**127**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Frants Olsens veg 18, 2817 GJØVIK**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 18.10.2023
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☒ Nei ☐	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 25.05.2021
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.

AARVIK CHRISTOFFER
Frants Olsens veg 18
2817 GJØVIK

18.10.2023

JØRGENSTUEN WENCHE
Frants Olsens veg 18
2817 GJØVIK

Tilsynsrapport

I medhold av Brann og eksplosjonsvernloven §11h, med tilhørende forskrift om brannforebygging §17, er det gjennomført tilsyn med fyringsanlegg den 18.10.2023 på Frants Olsens veg 18-H0101. De materielle kravene til eier/bruker er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6.

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er ikke tilsynets ansvar å avdekke alle feil/mangler. Det er eiers og brukers ansvar å dokumentere at alle forhold knyttet til brannvernet er i orden. Denne rapporten beskriver avvik, anmerkninger og andre forhold som vi eventuelt har oppdaget under vårt besøk.

Definisjoner
Fyringsanlegg: *Ildsted, sentralvarmekjel eller varmlufts aggregat der varme produseres ved forbrenning av fast, flytende eller gassformig brensel. Inkluderer også skorstein og eventuelt matesystem for brensel.*
Avvik: *Mangel på oppfyllelse av spesifiserte krav i henhold til brann- og eksplosjonsvernloven § 6.*
Anmerkning: *Forhold som ikke omfattes av definisjonen på avvik, men som tilsynsmyndighetene mener er nødvendig å påpeke for å ivareta sikkerheten.*
Andre forhold: *Andre forhold som kan ha betydning for din brannsikkerhet.*

Status
Det ble ved dette tilsynet avdekket følgende:
Anmerkninger som du bør følge opp: (1)

1.	Brannsikkerhet
Dato:	18.10.2023
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Jan Petter Helle
Beskrivelse:	Slokkeutstyr er for gammelt og må erstattes med nytt eller service.

Andre forhold som har betydning for din brannsikkerhet: (0)

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

For spørsmål vedrørende tilsynet, ta gjerne kontakt med undertegnede.
Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen

Jan Petter Helle
Brannforebygger – forebyggende avdeling

Gjøvik Brann- og redningsvesen
E-post: jan.petter.helle@gjovik.kommune.no
Telefon: 97776090
www.gjovik.kommune.no (http://www.gjovik.kommune.no)

Gjøvik kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	**101**	**127**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	155651032	0	Tatt i bruk	Bolig	188	0	0	188

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6738094 Øst: 591925 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		18.01.2008	

Boligнr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	188	0		0	0	Frants Olsens veg 18	101	127	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	97	0	97

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	91	0	91

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	155703830	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	46	46

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6738108 Øst: 591915 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato

TB-Tatt i bruk				18.01.2008			
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	46	46

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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/10587/19
Uthentet 2025-04-10 09:54

GJØVIK KOMMUNE

SKJØTE

DAGBOKFØRT
01 80380 10587
SORENSKRIVEREN
TOTEN

Gjøvik kommune skjøter og overdrar med dette sin eiendom

Frants Olsens veg 18, gar. 101 bnr. 127 i Gjøvik

til Johnny Lund, f. 060248 - [redacted]

for kr. 9.990,-

på følgende vilkår:

1. a. Eiendommen må være bebygget innen 2 år etter at skjøtet er datert. I tilfelle bebyggelse på eiendommen rives eller brenner ned, må nybygg være påbegynt innen 2 år og fullført innen 4 år etter rivningen eller brannen.
   b. Dersom kjøperen ikke bygger som bestemt i litra a, har kommunen rett til å få eiendommen heftelsesfritt tilskjøtet seg. Skyldes oversittelse av de i litra a nevnte frister andre forhold enn at bygningsmyndighetene på grunn av reguleringsendringer nekter bygg oppført, kan kommunen ryddiggjøre tomten på kjøperens bekostning. Kommunen tilbakebetaler kjøpesummen uten renter.
2. a. Eiendommen kan ikke overdras uten samtykke av formannskapet eller den det gir fullmakt. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
   b. Når eiendommen er bebygget med bygg som tomten er bestemt for, kan den dog overdras til ektefelle, foreldre, søsken og slektninger i rett nedstigende linje uten kommunens samtykke.
3. Vil kjøperen overdra eiendommen med påstående bygninger til andre enn ektefelle, foreldre, søsken og slektninger i rett nedstigende linje, har kommunen forkjøpsrett. Forkjøpsretten har prioritet etter eventuelle panteobligasjoner i Den Norske Stats Husbank. Prisen fastsettes ved skjønn.
4. a. Dersom kommunen med hjemmel i lov eksproprierer eiendommen med bebyggelse, skal den ikke erstatte mer enn ekspropriasjonsgjenstandens lovlige omsetningsverdi med fradrag av tomteverdien. Kommunen tilbakebetaler dog eieren den kjøpesum som han betalte for tomten uten renter.
   b. Eksproprierer kommunen hele eller noen del av eiendommen mens den er ubebygget, kan kjøperen ikke kreve erstatning utover tilbakebetaling av kjøpesummen uten renter.
   c. Eksproprieres ubebygget del av eiendommen mens den er bebygget, kan kjøperen kreve ulempeserstatning i tillegg til forholdsmessig tilbakebetaling av kjøpesummen – uten renter.
5. a. Om kjøperens plikt til å refundere kommunen dens utgifter til anlegg og utvidelse av vann-, veg-, rense- og kloakksystemet gjelder de bestemmelser som er eller blir gitt i lov og/eller vedtekt.
   b. Om bebyggelsen på og benyttelsen av eiendommen gjelder den til enhver tid gjeldende reguleringsplan for området.
6. a. Når kommunen ønsker vann-, kloakk- eller lysledning lagt over eiendommen, har den rett til å grave ned slike ledninger på eiendommen eller å føre dem over grunnen uten erstatning av noe slag. Kommunen har også rett til stolpefeste mot erstatning, som i mangel av enighet, fastsettes ved skjønn. Etter endt arbeid plikter kommunen å bringe eiendommen tilbake i den tidligere stand ved f.eks. opprydding, istandsettelse av gjerder, plener og beplantninger etc.
   b. Eiere eller festere av nabotomter har rett til å føre vann- og kloakkledninger over eiendommen for dermed å komme i forbindelse med de offentlige vann- og kloakkledninger. I tilfelle av tvist om disse stikkledningers plassering, avgjøres dette av teknisk utvalg i Gjøvik kommune. Mulig skade på hageanlegg etc. ved graving etter at tomta er bebygget erstattes av vedkommende eier eller fester som legger ledningene etter minnelig overenskomst, eller hvis slik ikke oppnås, ved skjønn.
   Den som legger ledningene må, hvis det kreves, på forhånd stille sikkerhet for eventuell erstatningsplikt.
   c. Når Televerket ønsker innlagt ledninger over eiendommen, skal det ha rett til å grave ned slike ledninger eller føre dem over grunnen uten erstatning av noe slag. Etter endt arbeid bringes eiendommen tilbake til den tidligere stand ved f.eks. opprydding, istandsettelse av gjerder, plener og beplantninger etc.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/10587/19
Uthentet 2025-04-10 09:54

   d. Kjøperen har krav på minst 2 – to – ukers varsel før arbeid som nevnt under pkt. a, b og c settes i gang.
7. a. Kjøperen plikter å holde bygninger og grunn i ordentlig og forskriftsmessig stand og er for så vidt underkastet det tilsyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på kjøperens bekostning. Denne bestemmelse gjelder også eventuelle opparbeidede veger som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold, samt eiendommens tilknytning til offentlig veg.
   b. Kjøperen plikter å sette opp og vedlikeholde gjerde mot gater og offentlige plasser i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegvesenets bestemmelser.
   c. Oppføring av forstøtningsmur mot nabotomter og gater m.v. er kommunen uvedkommende.
   d. Vegskråninger anlegges på tomten uten erstatning. Vedlikehold av skråningene påhviler kjøperen fram til vegkant.
8. Kommunen overtar intet ansvar for tomtegrunnens beskaffenhet.
9. Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på eiendommen, skal den ikke kunne forlanges ryddiggjort.
10. De skjønn som er nevnt under pkt. 3, 6a og b avgjøres med bindende virkning ved voldgiftsskjønn. Voldgiftsretten skal sammensettes slik: ett medlem oppnevnt av formannskapet, ett av kjøperen og ett (formann) av sorenskriveren i Toten. Utgiftene ved skjønnet deles likt mellom kommunen og eieren.
11. Kjøperen bærer alle omkostninger ved salget.

Gjøvik, den
GJØVIK KOMMUNE

Arne P. Larsen
ordfører

finansrådmann

Ovenstående salgsvilkår godtas av meg

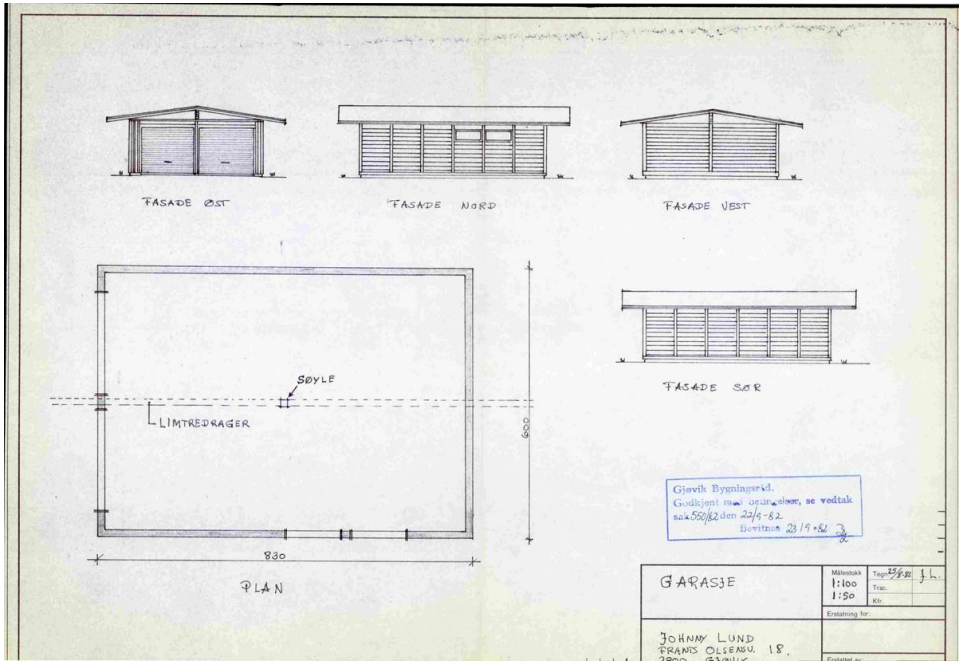
Gjøvik, den 21/11 -80

Johnny Lund

Rett gjenpart bekreftes
Sted Gjøvik Dato 3/12-8.
for Opplandskraft DnC

71V6A
101/127 Bsak P-teg

Dato 25/8	Konstr./Tegnet J. Lund	Godkjent	Målestokk 1:200	
GARASJE JOHNNY LUND FRANTS OLSENSV. 18. GJØVIK			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:			



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gjøvik og Toten godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/gjovik

950 89 800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 71-0063/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frants Olsens veg 18 2817 GJØVIK

Betegnelse: Gnr 101, bnr 127 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no