NORDVIK

Fridtjof Nansens veg 52

5 soverom | 174 kvm | Enebolig



Velkommen til

Fridtjof Nansens veg 52

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
57	Om boligen
72	Nabolagsprofil
74	Tilstandsrapport
118	Egenerklæringsskjema
127	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.09.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik og modernisert bolig over to plan med 5 soverom.
Helt nytt bad fra 2026. Stor solrik terrasse, carport+bod.

Prisantydning	**4 400 000,-**
Omkostninger	**111 090,-**
Totalpris	**4 511 090,-**
BRA-i	**174 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Fridtjof Nansens veg 52 - Enebolig oppført i 1973 over to plan med et bruksareal på 174m², beliggende i familievennlige sørbyen i Vindingstad skolekrets. Boligen er modernisert de senere år med flere vesentlige oppgraderinger. Kort vei til butikker, buss, barnehage og skoler.

Høydepunkter:

- Helt nytt bad i 1.etg fra 2026, bad i u.etg fra 2019.
- Fin planløsning med hele 5 soverom.
- Stor hall med mulighet for et oppholdsrom nummer to.
- Bad i hver etasje, samt et separat toalettrom.
- Stor stue/spisestue med peis og utgang til romslig solrik terrasse.
- Utvendig og innvendig bodrom, carport ved inngang.
- Passe stor lettstelt hage, gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 73 kvm





1. Etasje
BRA-i: 104 kvm
Total BRA: 104 kvm


























AI MODIFIED




AI MODIFIED

































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0142/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Fridtjof Nansens veg 52, 2816 GJØVIK
Gnr 62, bnr 263 i Gjøvik kommune

Selgere
Fredrik Strande
Malin Kristina Hansen
Amund Strande

Kjøpesum og omkostninger
4 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
110 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
111 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
130 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 511 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 530 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1973

Antall soverom
5

Arealer

BRA-i: 174 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 177 kvm
TBA: 29 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, 2 soverom, stue/hall, bad/vaskerom, gang og bod.
BRA-e: 3 kvm. Utebod.
Total BRA: 73 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Kjøkken, stue, 3 soverom, bad og toalettrom.
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 29 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 242 cm.
Målt takhøyde underetasje: Varierende, men målt 233 cm.

Utvendig inntilliggende bod er medtatt i det oppmålte arealet.
I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasse med utgang fra stuen.

Carport ved inngang er ca. 17 kvm.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.
Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som

stemmer med dagens bruk.

Innhold
1.etasje
Kjøkken, stue, 3 soverom, bad og toalettrom.
Terrasse.

Underetasje
Entré, hall/stue, 2 soverom, bad/vaskerom, gang og bod.
Utebod og carport.

Standard
Entré
Lys gang med god størrelse, fliser å gulv. Gode muligheter for avhengingsmuligheter, garderobeskap etc. Hall har også gode møbleringsmuligheter for ytterliggere garderobeløsninger etc.

Stue
Stor og åpen stue og spisestue i 1.etasje. Flere alternativer til møblering. Godt lysinnslipp fra store vinduer på to sider. Utgang til romslig solrik terrasse. Det er peis i stuen og varmepumpe i trappeløpet for oppvarming. Fra spisestuen er det adkomst til kjøkken i separat rom.

I underetasje er det også mulighet for en tilleggsstue.

Kjøkken
Lyst og plassrikt kjøkken med innredning på to sider og adkomst fra både gang og spisestue. Innredningen har laminerte skrog og profilerte fronter. Laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum i metall. Fliser i benkeryggen ved kokesone og vask. Det er plass til frittstående hvitevarer. Godt med både skap og benkeplass.

Bad, wc og vaskerom
Helt nytt og ubrukt bad i 1.etasje som er fra 2026. Det er belegg på gulv, baderomsplater på vegger og formpresset panel i himling med downlights. Moderne innredning med heltrukket servant og underskuffer, tilhørende speil. Dusjnisje med dusjdør i herdet glass. Vegghengt toalett. Det er mekanisk avtrekk og tilluft via dør.

Bad i underetasje er fra 2019 som er helfiset. Malte slette flater i himling, godt lyssatt med downlights. Romslig innredning med dobbel heltrukket servant og underskuffer med slette fronter. Dusjhjørne med dusjdører/vegger i herdet glass og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Separat toalettrom i 1.etasje med fliser på gulv og panel på vegger og himling. Det er gulvmontert toalett og servant med underskap.

Soverom
Boligen har hele 5 soverom. Det er to romslige soverom i underetasjen med gode innredningsmuligheter. I 1. etasje er det et stort soverom og to litt mindre som egner seg fint til barnerom, kontor eller gjesterom. Rommene i 1.etasje har plassbygde garderobeskap.

Lagring
Stor bod i underetasje med adkomst fra soverom og utvendig bod/teknisk rom med adkomst fra carport.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør i plast (rør i rør) og kobber/metall.
Hovedstoppekran er plassert i utvendig bod.
Synlige avløpsrør i PP plastrør.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liters kapasitet fra 2026, plassert på utvendig bod.

Boligen har mekanisk og naturlig avtrekk.

El-anlegg med automatsikringer med åpent og skjult ledningsnett. Inntak med automatsikringer.

Generelle materialvalg
Innvendige gulv med parkett, laminat, belegg, flis og betong. Himlinger har trepanel, himlingsplater og malt strie.

Parkering
Parkering i carport og meget gode parkeringsmuligheter på gruset gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
En liste over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen:
- Totalrenovert bad i 1. etasje + utvidet det opprinnelige badet med 1 kvadratmeter.
- Etterisolert vegg innvendig på bad 1. etasje.
- Utvidet parkeringsplass med ca. 40 kvadratmeter, samt rammet den inn med kantstein som er bygd opp med betong under.
- Ny varmtvannsbereder.
- Oppgradert det elektriske anlegget med jording i nesten alle rom.
- Byttet 2 innerdører på begge bad.
- Murt igjen gammelt sotrør.
- Utbedret trapp. Tettet for store åpninger ihht. dagens krav og festet rekkverk i nedre del av trappen.
- Laget 1 trappetrinn på verandaen.
- Satt inn vask på “gjestetoalett” i 1. etasje
- Lagt inn 1 ekstra stikk på 2 av soverommene.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tiden vi har eid boligen har vi kun brukt fagfolk: Bad 1. etasje (2026) Rørlegger: Lien
og Co AS -Plugging av eksisterende rørpunkter etter behov. -Nytt rør-i-rør opplegg bygget videre fra

eksisterende fordeler i teknisk rom, fremført til dusj, servant og WC. -Nytt rør-i-rør opplegg til gulvklosett på WC-rom. -Opplegg i servant for tilkobling av vaskemaskin. -Rør og sete i innbyggingssisterne montert med tetting mot bakvegg. -Sluk flyttet til ny dusjplassering og nytt sluk levert/ montert. -Nytt avløp fra bjelkelag til servant. -Kloakklufting gjennom badet skiftet og ført opp til loft. -Nytt rør fra kasse i teknisk rom til WC på bad. -Baderomsutstyr montert, herunder dusjløsning, servant, servantskap, speil, toalett og tilhørende armatur/ tilkoblinger. -Separat liten innredning med vask på WC-rom, inkludert røropplegg og innkassing av rør. - Eksisterende varmtvannsbereder skiftet til ny 200l bereder. Gammel bereder ble tatt med og avhendet. (Dokumentasjon lagt i boligmappa) Elektriker: Minel Gjøvik AS -Lagt varmekabler. -Trekt opp det elektriske anlegget. Snekker: Snekker Jan Erik Strande (ENK) -Våtromsplater er montert ihht. monteringsanvisning fra produsent. Det er kun brukt produkter som produsenten anbefaler (hjørnelister, sokkellist, silikon og festeanordning) -Yttervegg på bad er foret inn 5cm med Glava isolasjon. Gulvlegger: Malermester Rune Stende AS -Lagt gulvbelegg: Tarkett IQ Granit sense 2mm 627. Fall til sluk= 1:50/ 80cm cc sluk. ca. 1:1 fra dør. (Dokumentasjon lagt i boligmappa) Bad underetasje ble gjort av forrige eiere i 2018. Ved kjøp ble vi opplyst om følgende fra tidligere eiere (direkte hentet fra forrige eiers egenerklæring): Det er en sprekk i flis nederst på det vegghengte toalettet i kjeller/1. etg. Viktig å bemerke at eiere ikke har bodd i boligen selv. Vi har ila vår eiertid ikke mottatt klager/henvendelser på feil ved baderommene som ikke skyldes normalt tett sluk. Ja, av faglært og ufaglært /egeninnsats/dugnad Firmaet la opp rør og monterte totalett ved byggingen av badet i 1. etg, 2019. Rørlegger la også opp vannforsyning til ny plassering VVB, samt til kjøkken 2. etg. Eier(e) har utover dette selv støpt, lagt membran og fliser på bad i kjeller/1. etg. Rørleggern K AS Smøremembran ble lagt av eier. Det er lastet opp bilder av arbeidet i boligmappa. La opp vann for badet. Rørlegger koblet også vann til VVB ved flytting av denne. Han la også opp ny vannforsyning til kjøkken i 2019. Eiere har selv skiftet- og montert blandebatterier til servant og dusj.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etasje (2026): Membran/ tettesjikt utført av firma: Malermester Rune Stende
AS. Sluk utført av firma: Lien og Co AS. Bad underetasje (2018) se beskrivelse i punkt 1 fra forrige eier.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etasje (2026) Ja det er dokumentasjon i form av beskrevet type arbeid (ref.
punkt 1) og bilder ligger i boligmappa. Bad undereteasje (2018) Det ligger dokumentasjon fra Rørlegger'n K AS i boligmappen
med beskrivelse av utført arbeid, samt bilder.

- 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, ufaglært
Arbeid som er utført: Vedlikehold av ildsted. 2 løse steiner ble festet med muring. Tettet også noen fuger.

- 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: Minel Gjøvik AS (2026) Trekt om ledninger og ny kontakter/ brytere i stue/ 3 soverom i 2. etasje. Trekt om gangen og VF i 1. etasje. Ny kurs til vaskemaskin på bad 2. etasje.
Kommentar: Elektriker har gått ut
i fra at underetasjen er 1.etasje og at 1. etasjen er 2. etasje.

- 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra salgsoppgave ved kjøp opplyst av forrige eier: Hobbyrom fra byggår er bruksendret til soverom i 1. etg. Se byggetegninger. Byggetegninger og godkjent bruksendring er tilsendt takstmann og kan ettersendes kjøper. Kommentar: Takstmann som gjennomførte tilstandsrapport for oss påpekte at vinduene ikke samsvarte med dagens krav. Det er nå satt inn et nytt vindu som er godkjent som rømningsvindu av faglært.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Nei
Eventuell kommentar: Det blir opplyst om i forrige salgsoppgave at det er nedgravd oljetank på eiendommen, men at det ikke
foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne tanken. Tanken er etter forrige eiers opplysninger ikke plombert.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gravd strømledning i forbindelse med oppgradering og fjerning av lyktestolper
og strømlinjer i gaten. Beskrivelse av arbeidet kan bli tilsendt om ønskelig.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Ikke i den tid vi har eid huset. Fra forrige eiers opplysninger: Det er en sprekk i flis nederst på det vegghengte toalettet i
kjeller/1. etg. Viktig å bemerke at eiere ikke har bodd i boligen selv. Vi har ila vår eiertid ikke mottatt klager/henvendelser på feil ved baderommene som ikke skyldes normalt tett sluk Det var også en lekkasje på den

gamle varmtvannsberederen. Dette ble tørket opp av tidligere eiere. Vi byttet en plate i forbindelse med denne lekkasjen.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja
Beskriv: Det var avvik som kunne føre til fyringsforbud, men disse er utbedret og det foreligger dokumentasjon fra kommunen på at saken er avsluttet. Dokumentasjon på utbedringen kan også oversendes. Tiltaket ble å mure fast 2 løse steiner i ildsted, samt mure igjen gammelt sotrør.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger en tilstandsvurdering om boligen fra da vi kjøpte huset. Denne tilstandsrapporten er datert 28.07.2025. Ny tilstandsvurdering gjennomført 17.08.2026.

- 31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Ja
Beskriv: Det blir opplyst om i forrige salgsoppgave at det er nedgravd oljetank på eiendommen, men at det ikke foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne tanken. Tanken er etter forrige eiers opplysninger ikke plombert.

- 31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen? Nei
Eventuell kommentar: Nåværende eier er ikke opplyst om dialogen som er gjort vedr. oljetanken med kommunen. Dette er spm.
og svar fra forrige eiers egenerklæring: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks.
oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Det ble utført en sjekk av uavhengig myndighet et sted mellom 2018-2019.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Alf Bjørnerud

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:
Taktekking: Taket er tekket med asfaltshingel. Taktro i tre. Besiktiget fra taket.
Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Takkonstruksjon/Loft: Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte takstoler. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalte ved raft.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjoner. Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret. Stående og liggende utvendig trekledning. Murvegger er pusset utvendig.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra byggeår, 1993, 2015 og 2020.

Ytterdører: Ytterdør i treverk med sidefelt i glass. Balkongdør i treverk med 2-lags glass. Boddør i treverk.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Terrasse med utgang fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert direkte på grunn.

Innvendig:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.
Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipe i teglstein. Pipen er forblindet med leca gjennom kaldt loft. Peis.
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Rom under terreng: Gulvet er belagt med laminat og fliser. Veggene har panel og innvendig utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering: Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ut på terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Fuktsikringens utførelse er ikke kjent under terreng.
Grunnmur og fundamenter: Grunnmur utført med lettklinkerblokker. Grunnmur er dels innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Terrengforhold: Skrånende tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold,
inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver. Alder, evt rehabilitering på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Oljetank: Oljetank av ukjent type.

TG2

Taktekking
· Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og taktro er oppnådd og bygningsdelen har en usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: · Når taktekking, lekter og undertak har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid, må det påregnes økt risiko for lekkasje, skader og behov for vedlikehold eller utskifting eller reparasjon av deler av taktekkingen i årene som kommer. Materialenes aldring kan medføre redusert sikkerhet mot fuktinntrengning.

Det anbefales jevnlig kontroll av takflater, beslag og gjennomføringer for å avdekke tidlige tegn til slitasje. Videre bør det planlegges for fremtidig utskifting av taktekking og tilhørende konstruksjoner.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
· Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
· Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.
· Rust på takrenner/beslag.
· Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.
Konsekvens/tiltak: · Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra bygningen.
· Ved feilplassert beslag er det fare for at vann kan renne inn i overgangen mellom vindu og beslag, noe som kan føre til lekkasjer og vannskader i veggene. Det anbefales å montere eller korrigere beslag under vinduer på en forskriftsmessig måte.

Takkonstruksjon/Loft
· Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
· Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg. Eldre konstruksjoner vil være mer utsatt for ising da det er benyttet mindre isolasjon mot kald del.
· Isolasjon på loftet ligger ujevnt.
· Spor etter mus er registrert, ukjent omfang.
· Det er registrert misfarging/ på undertak.
Konsekvens/tiltak: · Da deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon, og om det er skader. Det må da gjøres bygningsmessige inngrep eller benytte termografi for å kunne avdekke manglende lufting, dårlig isolering eller skjulte fuktskader.

· Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølaster), og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes. Ising kan føre til lekkasjer og skader på taket, for å unngå ising må takkonstrksjonen etterisoleres og luftes. · Det er registrert åpninger og glipper der skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen. Disse må tettes der åpningene overstiger ca. 6 mm, samtidig som nødvendig ventilasjon av konstruksjonen ivaretas. Det anbefales å sikre slike punkter for å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr og påfølgende skader.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
· Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.
· Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.
· Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
· Sprekker nederst på kledning er registrert.
· Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endeved.
Konsekvens/tiltak: · Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

· Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
· Sprekker nederst på kledning kan medføre at fukt trenger inn i treverket. Overflatebehandling av endeved/kledning, evt utskiftinger bør påregnes. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
· Vinduer i varierende alder og utførelse.
· Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Vinduene har en usikker fremtidig funksjon.
· Enkelte tettelister var harde/slitt.
· Glipper mellom vannbrett og vinduer gir økt risiko for fukt-/vanninntrenging i konstruksjonene.
Enkelte tettelister på eldre vinduer er harde/slitt, vinduer tetter derfor ikke tillstrekkelig mot karm. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Konsekvens/tiltak: · Vannbrett/beslag med motfall kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen og føre til fukt og råteskader. Ytterligere undersøkelser anbefales, og tiltak må påregnes.

· Slitasje på vrider og låsemekanisme kan medføre redusert funksjon, vanskelig bruk, og økt risiko for at vindu ikke lar seg låse eller åpne som tiltenkt. Dette kan gi svekket sikkerhet og brukskvalitet. Vrider og låsemekanisme bør kontrolleres, og ved behov repareres eller skiftes ut for å sikre normal funksjon og tilfredsstillende sikkerhet.
· Kondens på innvendig side av vinduet indikerer høy luftfuktighet eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet. Vedvarende fuktbelastning kan føre til misfarging, materialnedbrytning og økt risiko for mugg- og

soppvekst på omkringliggende flater.

Det anbefales å forbedre ventilasjonen i rommet gjennom økt luftutskifting, kontroll av ventiler og vurdering av bruksmønster. I tillegg bør vinduets tetningslister og isolasjon kontrolleres for å sikre at kuldebroer og temperaturforskjeller ikke bidrar til kondensdannelse.

Eldre vinduer kan inneholde PCB i fugemasser eller isolerglasslim. Manglende korrekt håndtering kan medføre miljøskader, helsefare og brudd på gjeldende regelverk for avfallshåndtering. PCB-holdige vinduer skal leveres til godkjent mottak for spesialavfall.

Ytterdører
Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Konsekvens/tiltak: · Ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
· Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.
· Konstruksjoner/overflater er værslitte.
· Konstruksjonene har skjevheter.
· Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme.
· Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.
Konsekvens/tiltak: · Manglende fundamentering på frostsikker grunn kan medføre setninger, bevegelser og skjevheter i konstruksjonen. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde, alternativt med andre godkjente metoder som hindrer bevegelser.

· Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng har normalt begrenset stabilitet og vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Dette kan medføre skjevheter, deformasjoner. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde eller annen godkjent metode som hindrer setninger og telepåvirkning.

· Vedlikeholdsarbeider må påregnes.
Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

Utvendige trapper
· Konstruksjoner/overflater er værslitte. løse skiferplater.
Konsekvens/tiltak: · Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Overflater - gulv
· Stedvis knirk i gulv.
Laminatgulv som tupper i skjøter.
· Innvendige overflater i enkelte rom fremstår med manglende håndverksmessig utførelse.
Konsekvens/tiltak: · Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Overflater - vegger og himlinger
· Innvendige overflater i enkelte rom fremstår med manglende håndverksmessig utførelse.
Konsekvens/tiltak: · Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. · Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Knirk er registrert.

· Det er påvist totalt høydeavvik over 30mm.
· Fuktsperre ble muligens ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres.

Søyler som bærer deler av 1. etasje har skjevheter. Dette kan være noe av årsaken til skjevhetene. Tyder på at søyler ikke er tilstrekkelig isolerte mot grunnen.
Konsekvens/tiltak: · Når konstruksjonen ikke kan inspiseres uten bygningsmessige inngrep, vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til faktisk tilstand. Skjevheter og knirk er normalt i eldre etasjeskillere og skyldes ofte naturlige bevegelser, materialsvinn og lang tids bruk. Slike forhold har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning, men kan i enkelte tilfeller indikere underliggende forhold som ikke kan utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår endringer i knirk, økende skjevheter eller andre symptomer som gir grunn til mistanke om konstruktive avvik. Dette krever bygningsmessige inngrep eller termografi. Typiske skader kan være manglende isolasjon og fuktskader. For øvrig anses forholdet som normalt for bygningens alder, og tiltak vurderes som ikke påkrevd med mindre bruksmessige ulemper tilsier det.
Anbefaler videre undersøkelser om stabiliteten til bæresøyler ved inngang/ carport.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
· Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak: · Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe og/eller ildsted har oppnådd om lag halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke påvist vesentlige avvik på befaringstidspunktet, men alder og bruk tilsier økt sannsynlighet for funksjonssvekkelse over tid. Videre bruk forutsetter løpende oppfølging, og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
· Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil/skader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

· Det bemerkes at de utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det er fare skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik.

· Det er gjort visuelle observasjoner av fuktmerker på overflater.
· Det er utført fuktmåling som indikerer forhøyede fuktverdier i innebygde konstruksjoner.
· Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er risiko for fuktskader i innebygget konstruksjon. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.
· Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.
· Tjærepapp liggende mot grunnmur i påforede yttervegger i rom under terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.
Konsekvens/tiltak: · De innvendig utforede veggene og/ evt. oppforede gulv mot terreng innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, ettersom konstruksjonene ligger mot fuktutsatte flater og ikke kan inspiseres uten inngrep. Eventuell fukt kan hope seg opp bak kledninger og i isolasjon uten synlige tegn i rommet, noe som gjør skadeutvikling vanskelig å oppdage før den er omfattende. Dette gir en usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Det anbefales jevnlig observasjon av overflater for tegn til fukt, lukt eller misfarging, samt å sikre god ventilasjon og tilfredsstillende dreneringsforhold rundt bygningen. Dersom konstruksjonen skal bygges om, etterisoleres eller tas i bruk som oppholdsrom, bør det gjennomføres en nærmere faglig vurdering og eventuelt åpning av konstruksjonen for å avdekke skjulte forhold. Videre tiltak vurderes ved indikasjoner på fukt eller skade.

Konstruksjonen må åpnes eller det må foretas hulltaking på flere steder for å avklare årsak og omfang av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Forhøyede fuktverdier har ofte sammenheng med dårlig/eldre drenering og/ eller kapilæroppsug av fukt.

· Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er risiko for fuktskader i innebygget konstruksjon. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

· Når det er plast i konstruksjonen anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak. Feil oppbygning kan gi konsekvenser i fuktskader/kondens i innebygget konstruksjon.

· Tjærepapp liggende mot grunnmur i påforede yttervegger i rom under terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader. Feil oppbygning kan gi konsekvenser i fuktskader/kondens i innebygget konstruksjon.

Underetasje - Bad/ vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Underetasje - Bad/ vaskerom - Overflater, vegger og himling
Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). · Vindu er plassert i våtsonen.
· Det er registrert riss/sprekker i fliser/fuger.
· Sprang i enkelte flisfuger.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson. Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Deretter bør flisene legges på nytt med korrekt lim og metode i henhold til gjeldende standarder. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering. · Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.
· Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring.
Riss/sprekker i flis/fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.

· Det er registrert skade på overflater som tilsier at utbedring må påregnes. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser. Eventuelle tiltak baseres på resultatet av undersøkelsen.

Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.

Underetasje - Bad/ vaskerom - Overflater gulv
· Det er ufagmessig utførelse av overflater.
· Sprang i enkelte flisfuger.
Konsekvens/tiltak: · Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring. Riss/sprekker i flis/fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.

Underetasje - Bad/ vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
· Det er skade på innredning.
· Lekkasjevann fra innebygget sisterne synliggjøres ikke.
· Overgang servant/vegg har ikke tettesjikt.
Flislagt kasse for sisterne har skade.
Konsekvens/tiltak: · Det er ikke behov for strakstiltak til utbedring av innredning. Om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk er det påregnelig med utskifting.
· Ikke fremlagt dokumentasjon som sier at innebygget sisterne har safetybag/ prefabrikkert kassett som ivaretar evt. lekkasjevann. Om mulig innhent dokumentasjon. Lekkasje som ikke synliggjøres kan forårsake fuktskader.

1.Etasje - Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
· Halvparten av forventet brukstid eller mer, er oppnådd på varmepumpe. · Vann fra varmepumpe ikke ledet vekk fra grunnmur.
Konsekvens/tiltak: · Ut ifra alder og brukstid kan skader plutselig oppstå på eldre varmepumper. · Vann fra varmepumpe bør ledes vekk fra grunnmur.

Fuktsikring og drenering
· Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon. Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer.
· Halvparten av forventetfunksjonsstid eller mer på drenering/fuktsikring er oppnådd.
· Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje. Dette begrenser vurderingen av bygningsdelen på innsiden.
· Grunnmursplast har løs avslutningslist over terreng.

Grunnmur og fundamenter
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
· Grunnmur og fundamenter har oppnådd en alder som øker risiko for skader. Konstruksjonen er skjult og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes.

· Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.
· Bæresøyler har ikke frostsikker konstruksjon.· Det er registrert skjeve pillarer/fundamenter.

Grunnmuren er påforet med trevegger, dette begrenser inspeksjonen.
Konsekvens/tiltak: · Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at faktisk tilstand ikke kan fastslås, og det foreligger en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader. Eldre grunnmurer kan over tid være utsatt for fuktbelastning, setninger, riss eller nedbrytning som ikke nødvendigvis gir synlige tegn på innsiden. Skjulte forhold kan utvikle seg uten at det oppdages tidlig, og kan på sikt påvirke både konstruksjonens stabilitet og fuktforhold i tilstøtende rom.

Det anbefales jevnlig observasjon av tilgjengelige flater for tegn til fukt, riss eller bevegelse. Dersom det planlegges ombygging, innredning eller andre tiltak som gir bedre tilgang til konstruksjonen, bør det gjennomføres en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår symptomer på fukt, lukt, misfarging eller setningsskader. Forholdet anses ellers som normalt for bygningens alder.

· Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker/riss i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Setningsskader kan være kostbare å utbedre,

Fundamentering bør frostsikres og stabiliseres. For å finne årsaken til skjevheter krever dette ofte at man må grave ned for å kontrollere massene. Det må påregnes utskifting av masser og isolering av mur om man ønsker en stabil konstruksjon. Større skjevheter vil føre til større kostnader og vedlikehold på konstruksjon, svikt og skjevheter i grunn vil kunne føre til avvik i andre konstruksjoner lengre opp i bygget og må ses i sammenheng.

Terrengforhold
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed

muligheter for vannansamlinger ved muren. · Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).
Konsekvens/tiltak: Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. · Vktig at man leder vann bort fra bygningen . Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader. · Viktig å lede vann bort fra fundamentene.
Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

Oljetank
Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.
Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om saneringen er korrekt utført, med risiko for gjenværende forurensning eller ansvar ved eventuelle miljøskader. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert. · Kontroll av nedgravde oljetanker de siste 12 månedene anbefales for å avdekke lekkasjer og forhindre alvorlig forurensning av grunn og grunnvann. Nedgravde oljetanker, spesielt eldre ståltanker, kan ruste og lekke over tid. En lekkasje kan føre til omfattende forurensning av jord og grunnvann, noe som er kostbart og tidkrevende å rydde opp. Som eier er du juridisk ansvarlig for å hindre forurensning. Dersom lekkasje oppstår og det ikke er dokumentert kontroll, kan du bli økonomisk ansvarlig for opprydding. Mange kommuner krever at det foreligger dokumentasjon på at tanken er kontrollert innenfor de siste 12 månedene – særlig ved eierskifte, tilstandsrapport eller ved mistanke om lekkasje.

TGIU
Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold,
inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver. Alder, evt rehabilitering på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
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.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
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 varme i gulv på baderom, varmepumpe i trapperom mellom etasjene og panelovner på enkelte rom.

Peis på stue i 1.etasje.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 393,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann og avløpsgebyrer: kr. 14856,-
Renovasjon: kr. 5944,-
Feiegebyr: kr. 593,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Det må alltid påregnes kostnader til strøm, forsikringer, tv, internett, snøbrøyting, moderniseringer og

vedlikehold.
Kostnadene vil variere ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring: kr. 1437,- pr. måned i forsikring. Forbehold om at dette har vært en sekundærbolig og at kostnaden på en primærbolig kan være lavere.

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

Eiendomsskatt
Kr 6 540,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskattetakst: kr. 1.635.400,-

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Gjøvik kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 001 607,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 006 428,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Fremtind Forsikring
Polisenr: 42217508

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 887 kvm (Eiertomt)

Passe stor eiet tomt på 887 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass og belegningsstein ved
carport og inngangsparti. Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200vBq/m³ i inneluft.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Plasseringen ved Kirkeby byr på fine barnevennlige omgivelser med eneboligbebyggelse i et veletablert boligområde. Det er kort vei ned til Mjøsa med badeplass, kommunal badstue og småbåthavn. Koselig turmulighet langs Mjøspromenaden og videre innover til sentrum. Her bor du i gangavstand til sentrum, med nærhet til vannet og flotte friluftsmuligheter. Det er kort vei til friareal og balløkke.

Gode handlefasiliteter på Kirkeby med diverse butikker og forretninger.

Universitetsbyen Gjøvik med NTNU har et sterkt industri- og teknologisk miljø, er et senter for høyere utdanning, byr på et rikt kulturliv og ikke minst flotte naturopplevelser. Det er kort vei til NTNU og Fagskole på Kallerud.

Gjøvik er en moderne småby i vekst. Utallige fritidstilbud som Fastland med badeanlegg for både små og store. Stupetårn og kiosk som nå også huser Pizzabakeren. Slalombakke midt i byen på Hovde.
Skiløyper vinterstid og utallige turstier både på Vind, Eiktunet og Øverbymarka er verdt å nevne.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass "Bredli" - 200 meter.
Gjøvik stasjon med tog og buss - 2.5km.
Oslo Lufthavn Gardermoen - 1,5 time med bil.

Skoler og barnehager
Soppen studentbarnehage - 1km.
Tongjordet barnehage - 1,3km.
Gjøvikregionen international school - 1km.
Vindingstad skole - 1,5km.
Kopperud skole - 1,8km.
Gjøvik VGS - 4,3km.

Joker Gjøvik - 4 min gange.
Coop extra kirkeby - 10 min gange.
SKOLEKRETS 14-VINDINGSTAD.

Det er kjøpers og interessenters ansvar å sjekke tilgjengeligheten med kommunen vedrørende skole og barnehageplass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Vedtak
Kommunen har gitt ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, på enebolig med bygningsnummer 155629231, i tråd med søknad mottatt 12.08.2025, jf. plan- og bygningsloven § 21-10, datert 15.09.2025.

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.

Boligen har status som "tatt i bruk" i matrikkelen.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Gjeldende arealplan med bestemmelser

Kommuneplanens arealdel (KP)
Navn: 3407 KP2020- 2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032
Formål: Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse Bestemmelsesområde 1 Småhusbebyggelse, jf. § 9-3.1
Vedtaksdato: 29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023

Reguleringsplan (RP)
Navn: Bredlisvingen mm.
Formål: Boligformål -B
Vedtaksdato: 24.04.1970

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

Merknad:
Kommuneplanens arealdel § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner:
a) Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.
b) Reguleringsplaner som inneholder formålet spesialområde bevaring gjelder foran kommuneplanens arealdel for dette temaet.
c) Byggegrenser i reguleringsplanene gjelder foran byggegrensene i § 6-1.2.
d) Utnyttelsesgrad i prosent bebygd areal (%-BYA) i reguleringsplanene gjelder foran utnyttelsesgraden i § 9-3.1 og 2 i de tilfellene utnyttelsesgraden er høyere i reguleringsplanen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3407/62/263:
22.09.2026 - Dokumentnr: 1090359 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.05.1963 - Dokumentnr: 902233 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:62 Bnr:63

31.10.2016 - Dokumentnr: 997011 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0502 Gnr:62 Bnr:284

01.01.2020 - Dokumentnr: 905942 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:62 Bnr:263

06.12.1972 - Dokumentnr: 8834 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:63 Bnr:24
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Med flere bestemmelser

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
Siste status for tilsyn: 10.11.2025, utført.

Siste status for feiing: 09.07.2025, utført.
Disse avvikene avdekket vi:
Skorsteinsløp - 717885 - Sør (Ukjent)
1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § § 6.
Beskrivelse av avvik: Gamle røykrør må fjernes og hullet tettes etter gjeldende regelverk.

Ildsted - Murt åpen peis - 1 etasje
1. Steinene på peisen har dårlige fuger, bør fikses før bruk.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og

mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 875,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 19 545,-

Samlet skal selger betale kr. 139 770,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger)

samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. september 2026

Ansvarlig megler
Vegard Dotseth, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91800244

Meglerforetaket
Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927267500

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

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

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

Fridtjof Nansens veg 52

Nabolaget Kirkebyskogen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Gjøvikregionen International S...	11 min	
183 elever, 10 klasser	1 km	
Vindingstad skole (1-7 kl.)	17 min	
252 elever, 19 klasser	1.5 km	
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-...	20 min	
95 elever, 9 klasser	1.8 km	
Kopperud skole (1-10 kl.)	23 min	
427 elever, 29 klasser	1.8 km	
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	
350 elever, 24 klasser	3.1 km	
Gjøvik videregående skole	9 min	
1050 elever	4.3 km	
Raufoss videregående skole	16 min	
450 elever	11.6 km	

Offentlig transport

Bredli	3 min	
Linje B42, 404, 405, 421	0.2 km	
Gjøvik stasjon	6 min	
Linje R30, R30x	2.5 km	
Oslo Gardermoen	1 t 23 min	

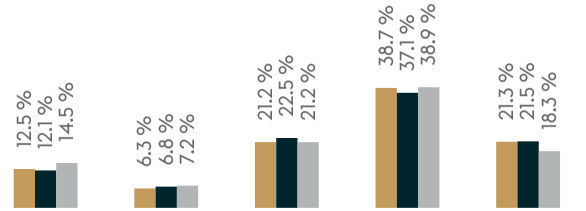
Barnehager

Soppen studentbarnehage (0-5 å...	12 min	
36 barn	1 km	
Tongjordet barnehage (1-5 år)	15 min	
67 barn	1.3 km	
Marihøna barnehage (1-5 år)	18 min	
50 barn	1.5 km	

Dagligvare

Joker Gjøvik	4 min
Coop Extra Kirkeby	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kirkebyskogen	623	291
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Bøle nærmiljøanlegg 'Garasjeba...	8 min
Kallerud idrettspark	13 min
MOVA Gjøvik sentrum	23 min
Trento Gjøvik	6 min

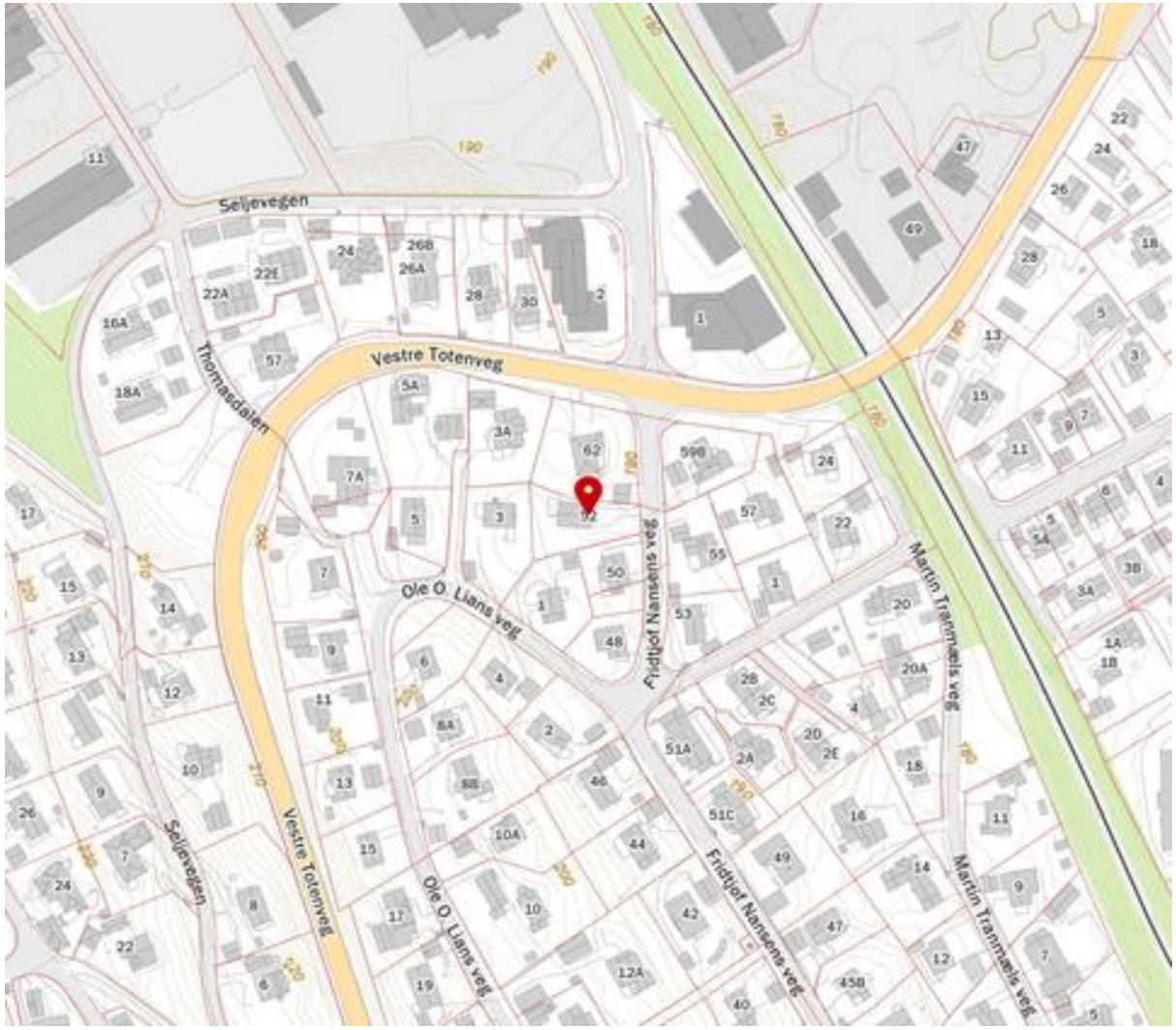
«Stille og rolig. Kort vei til det nødvendigste.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

Støynivået
Lite støynivå 78/100

Trafikk
Lite trafikk 78/100



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 2026

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Fridtjof Nansens veg 52 , 2816 GJØVIK GJØVIK kommune

gnr. 62, bnr. 263

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 22.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20715-1481 **Eiendomsverdi ref nr:** DM8191

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Alf Bjørnerud

TAKSTCON NITO

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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no



Rapportansvarlig

Alf Bjørnerud

alf@takstcon.no
918 20 930

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Enebolig i veletablert og barnevennlig boligområde på Kirkeby nær Gjøvik sentrum. Det er kort avstand til blant annet; butikker, bybuss, skole, barnehage og høgskolen, kort gangavstand til både den internasjonale skolen (GIS), Fagskolen på Kallerud, NTNU og Kallerud Handelspark.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Undertak av tre. Taktekking med shingelpapp. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Vinduer av tre i varierende utførelse. Tredører med 2-lags glass. Teglpipe.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 174 m² over 2 plan.
Terrasse med utgang fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert direkte på grunn.
Carport med 1 biloppstillingsplass.

STANDARD:
Boligen er fra 1973.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 887 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass og belegningsstein ved carport og inngangsparti.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel. Taktro i tre. Besiktiget fra taket.

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte takstoler. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalte ved raft.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret. Stående og liggende utvendig trekledning. Murvegger er pusset utvendig.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra byggeår, 1993, 2015 og 2020.

Ytterdør i treverk med sidefelt i glass. Balkongdør i treverk med 2-lags glass. Boddør i treverk.

Terrasse med utgang fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert direkte på grunn.

Platting i støpt betong. Belagt med skifer.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har parkett, laminat, belegg, flis og betong. Himlingene er utført med trepanel, himlingsplater og malt strie.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i underetasje.

Pipe i teglstein. Peis.

Rom under terreng: Gulvet er belagt med laminat og fliser. Veggene har panel og innvendig utforede vegger på deler av grunnmur.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv på bad. Varmepumpe. Ildsted.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Nytt bad 2026. Badet er ikke brukt.
Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Formpresset panel med spotter i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Veggmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Våtrom › Underetasje › Bad/ vaskerom
Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Gulvmontert toalett. Servant med underskap.
Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Kobber/metall. Hovedstoppekran er plassert i utvendig bod. Opplegg til vaskemaskin på vaskerom i underetasjen.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Luft-luft varmepumpe fra 2007 er plassert i trapp i stue.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2026 er plassert i utvendig

Beskrivelse av eiendommen

inntilliggende bod.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og kjult ledningsnett. Inntak med automatsikringer.

- Røykvarsler
- Brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ut på terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Grunnmur utført med lettklinkerblokker. Grunnmur er dels innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Forstøtningsmur rundt inngang og bod.

Skrånende tomt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Oljetank av ukjent type.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	177 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	177 m²
Totalpris	4 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

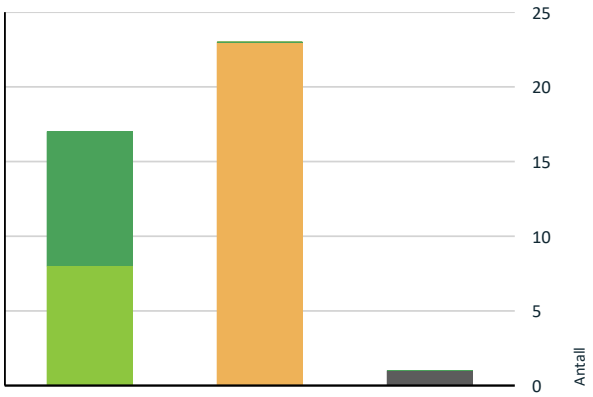
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/ vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/ vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/ vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/ vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår er opplyst av rekvirent.
Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som snart har oppnådd mye av forventet funksjonstid. Kostnader til fornyelser må påregnes.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

		VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde):
2026	Utført av firma	Nytt bad i 1. etasje
2026	Egeninnsats	Murt igjen åpning i pipe og malt mur/ peis.
2026	Egeninnsats	Utvidet gårdsplass og lagt kantstein og grus.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel. Taktro i tre. Besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
• • Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og taktro er oppnådd og bygningsdelen har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• • Når taktekking, lekter og undertak har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid, må det påregnes økt risiko for lekkasje, skader og behov for vedlikehold eller utskifting eller reparasjon av deler av taktekkingen i årene som kommer. Materialenes aldring kan medføre redusert sikkerhet mot fuktinntrengning.

Det anbefales jevnlig kontroll av takflater, beslag og gjennomføringer for å avdekke tidlige tegn til slitasje. Videre bør det planlegges for fremtidig utskifting av taktekking og tilhørende konstruksjoner

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:

• • Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.

• Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

• Rust på takrenner/beslag.

• Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

• • Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra bygningen.

• Ved feilplassert beslag er det fare for at vann kan renne inn i overgangen mellom vindu og beslag, noe som kan føre til lekkasjer og vannskader i veggene. Det anbefales å montere eller korrigere beslag under vinduer på en forskriftsmessig måte.



Rust på beslag og taklyre.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte takstoler. Undertaksbord. Kaldt loft. Luftespalte ved raft.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

• • Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg. Eldre konstruksjoner vil være mer utsatt for ising da det er benyttet mindre isolasjon mot kald del.
• Isolasjon på loftet ligger ujevnt.

• Spor etter mus er registrert, ukjent omfang.

• Det er registrert misfarging/ på undertak.

Konsekvens/tiltak
• • Da deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon, og om det er skader. Det må da gjøres bygningsmessige inngrep eller benytte termografi for å kunne avdekke manglende lufting, dårlig isolering eller skjulte fuktskader.

• Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølaster), og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes. Ising kan føre til lekkasjer og skader på taket, for å unngå ising må takkonstrksjonen etterisoleres og luftes. • Det er registrert åpninger og glipper der skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen. Disse må tettes der åpningene overstiger ca. 6 mm, samtidig som nødvendig ventilasjon av konstruksjonen ivaretas. Det anbefales å sikre slike punkter for å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr og påfølgende skader.







Teglpipen er forblendet med lettklinkerblokker på kaldt loft. Ukjent årsak.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret. Stående og liggende utvendig trekledning. Murvegger er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:
• • Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

• Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.

• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

• Sprekker nederst på kledning er registrert.

• Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette vil føre til fuktopptrekk i endeved.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• • Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

• Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

• Sprekker nederst på kledning kan medføre at fukt trenger inn i treverket. Overflatebehandling av endeved/kledning, evt utskiftinger bør påregnes. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.



Manglende lufting bak kledning.



Kledningen har behov for vedlikehold.



Ufagmessig reparert skade i yttervegg.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra byggeår, 1993, 2015 og 2020.

Vurdering av avvik:

• • Vinduer i varierende alder og utførelse.

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Vinduene har en usikker fremtidig funksjon.
• Enkelte tettelister var harde/slitt.

• Glipper mellom vannbrett og vinduer gir økt risiko for fukt-/vanninntrenging i konstruksjonene.
Enkelte tettelister på eldre vinduer er harde/slitt, vinduer tetter derfor ikke tillstrekkelig mot karm. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• • Vannbrett/beslag med motfall kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen og føre til fukt og råteskader. Ytterligere undersøkelser anbefales, og tiltak må påregnes.

• Slitasje på vrider og låsemekanisme kan medføre redusert funksjon, vanskelig bruk, og økt risiko for at vindu ikke lar seg låse eller åpne som tiltenkt. Dette kan gi svekket sikkerhet og brukskvalitet. Vrider og låsemekanisme bør kontrolleres, og ved behov repareres eller skiftes ut for å sikre normal funksjon og tilfredsstillende sikkerhet.

• Kondens på innvendig side av vinduet indikerer høy luftfuktighet eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet. Vedvarende fuktbelastning kan føre til misfarging, materialnedbrytning og økt risiko for mugg- og soppvekst på omkringliggende flater.

Det anbefales å forbedre ventilasjonen i rommet gjennom økt luftutskifting, kontroll av ventiler og vurdering av bruksmønster. I tillegg bør vinduets tetningslister og isolasjon kontrolleres for å sikre at kuldebroer og temperaturforskjeller ikke bidrar til kondensdannelse.

Eldre vinduer kan inneholde PCB i fugemasser eller isolerglasslim. Manglende korrekt håndtering kan medføre miljøskader, helsefare og brudd på gjeldende regelverk for avfallshåndtering. PCB-holdige vinduer skal leveres til godkjent mottak for spesialavfall.



1+1- lags glass på vinduer fra byggeåret.



Nyere vinduer med 2-lags isolerglass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med sidefelt i glass. Balkongdør i treverk med 2-lags glass. Boddør i treverk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• • Ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes.



Tett dør til bod.



Ytterdør med sidefelt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert direkte på grunn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• • Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

• Konstruksjoner/overflater er værslitte.

• Konstruksjonene har skjevheter.

• Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme.

• Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

Konsekvens/tiltak
• • Manglende fundamentering på frostsikker grunn kan medføre setninger, bevegelser og skjevheter i konstruksjonen. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde, alternativt med andre godkjente metoder som hindrer bevegelser.

• Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng har normalt begrenset stabilitet og vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Dette kan medføre skjevheter, deformasjoner. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde eller annen godkjent metode som hindrer setninger og telepåvirkning.

• Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Platting i støpt betong. Belagt med skifer.

Vurdering av avvik:
• • Konstruksjoner/overflater er værslitte. løse skiferplater.

Konsekvens/tiltak
• • Vedlikeholdsarbeider må påregnes.



Skifertram foran inngang har skader.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

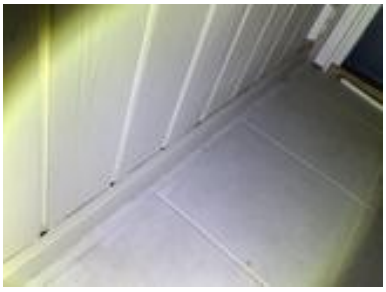
Gulvene har parkett, laminat, belegg, flis og betong.

Vurdering av avvik:

• • Stedvis knirk i gulv.
Laminatgulv som tupper i skjøter.
• Innvendige overflater i enkelte rom fremstår med manglende håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

• • Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.



Fliser i entre er ufagmessig utført.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Himlingene er utført med trepanel, himlingsplater og malt strie.

Vurdering av avvik:

• • Innvendige overflater i enkelte rom fremstår med manglende håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

• • Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Tilstandsrapport



Himlingspanel er lagt uten å demontere taklist.



Skader i himling i stue.



Ufagmessig belistning.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

• • Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Knirk er registrert.

• Det er påvist totalt høydeavvik over 30mm.
• Fuktsperre ble muligens ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres.

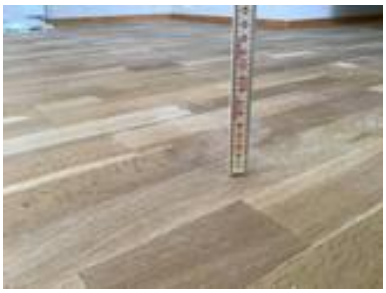
Søyler som bærer deler av 1. etasje har skjevheter. Dette kan være noe av årsaken til skjevhetene. Tyder på at søyler ikke er tilstrekkelig isolerte mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

• • Når konstruksjonen ikke kan inspiseres uten bygningsmessige inngrep, vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til faktisk tilstand. Skjevheter og knirk er normalt i eldre etasjeskillere og skyldes ofte naturlige bevegelser, materialsvinn og lang tids bruk. Slike forhold har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning, men kan i enkelte tilfeller indikere underliggende forhold som ikke kan utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår endringer i knirk, økende skjevheter eller andre symptomer som gir grunn til mistanke om konstruktive avvik. Dette krever bygningsmessige inngrep eller termografi. Typiske skader kan være manglende isolasjon og fuktskader. For øvrig anses forholdet som normalt for bygningens alder, og tiltak vurderes som ikke påkrevd med mindre bruksmessige ulemper tilsier det.
Anbefaler videre undersøkelser om stabiliteten til bæresøyler ved inngang/ carport.

Tilstandsrapport



Søyler som bærer deler av 1. etasje har skjevheter.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon

Vurdering av avvik:

• I henhold til radonkartet vises aktsomhetsgrad: Moderat til lav. Risikoen vurderes som begrenset, men radon kan forekomme lokalt.



I henhold til radonkartet vises aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i teglstein. Pipen er forblindet med leca gjennom kaldt loft. Peis.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• • Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak
• • Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe og/eller ildsted har oppnådd om lag halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke påvist vesentlige avvik på befaringstidspunktet, men alder og bruk tilsier økt sannsynlighet for funksjonssvekkelse over tid. Videre bruk forutsetter løpende oppfølging, og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.


Feieluker er plassert på bad.


Åpen peis i stue.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Rom under terreng: Gulvet er belagt med laminat og fliser. Veggene har panel og innvendig utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• • Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil/skader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

• Det bemerkes at de utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det er fare skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik.

• Det er gjort visuelle observasjoner av fuktmerker på overflater.

• Det er utført fuktmåling som indikerer forhøyede fuktverdier i innebygde konstruksjoner.

• Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er risiko for fuktskader i innebygget konstruksjon. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

• Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.

• Tjærepapp liggende mot grunnmur i påforede yttervegger i rom under terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• • De innvendig utforede veggene og/ evt. oppforede gulv mot terreng innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, ettersom konstruksjonene ligger mot fuktutsatte flater og ikke kan inspiseres uten inngrep. Eventuell fukt kan hope seg opp bak kledninger og i isolasjon uten synlige tegn i rommet, noe som gjør skadeutvikling vanskelig å oppdage før den er omfattende. Dette gir en usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Det anbefales jevnlig observasjon av overflater for tegn til fukt, lukt eller misfarging, samt å sikre god ventilasjon og tilfredsstillende dreneringsforhold rundt bygningen. Dersom konstruksjonen skal bygges om, etterisoleres eller tas i bruk som oppholdsrom, bør det gjennomføres en nærmere faglig vurdering og eventuelt åpning av konstruksjonen for å avdekke skjulte forhold. Videre tiltak vurderes ved indikasjoner på fukt eller skade.

Konstruksjonen må åpnes eller det må foretas hulltaking på flere steder for å avklare årsak og omfang av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Forhøyede fuktverdier har ofte sammenheng med dårlig/eldre drenering og/ eller kapilæroppsug av fukt.

• Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er risiko for fuktskader i innebygget konstruksjon. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

• Når det er plast i konstruksjonen anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak. Feil oppbygning kan gi konsekvenser i fuktskader/kondens i innebygget konstruksjon.

• Tjærepapp liggende mot grunnmur i påforede yttervegger i rom under terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader. Feil oppbygning kan gi konsekvenser i fuktskader/kondens i innebygget konstruksjon.



Det ble ved hulltaking målt til 23 vektprosent i treverk/ påforet trevegg.
Det ble også registrert svartpapp og plast i konstruksjonen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.



TG 1 Innvendige dører

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv på bad. Varmepumpe. Ildsted.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Nytt bad 2026. Badet er ikke brukt.
Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Formpresset panel med spotter i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Veggmontert wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Det er fremvist kvittering og sjekklister for utførte arbeider.



1.ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumenter på våtrommet er fremvist. Tømrer, El, rørlegger og gulvlegger.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger. Formpresset panel i himling.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og 40 mm fall mot sluk.

Tilstandsrapport





40mm fall til sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlige vanntette sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 70 mm.



1.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Veggmontert wc.





1.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nytt/ ubrukt og det er godt dokumentert utført.

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad oppusset i regi forrige eier i 2019. Smøremembran og flisarbeid utført av eier. (Opplysning er hentet fra forrige takst)

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• • Vindu er plassert i våtsonen.
• Det er registrert riss/sprekker i fliser/fuger.
• Sprang i enkelte flisfuger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Deretter bør flisene legges på nytt med korrekt lim og metode i henhold til gjeldende standarder. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

• • Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring.
Riss/sprekker i flis/fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.
• Det er registrert skade på overflater som tilsier at utbedring må påregnes. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser. Eventuelle tiltak baseres på resultatet av undersøkelsen.

Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.



Ufagmessig utførelse av veggfliser.



Sprukket flis i sisternekasse.

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 60 mm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• • Det er ufagmessig utførelse av overflater.
• Sprang i enkelte flisfuger.

Konsekvens/tiltak
• • Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring. Riss/sprekker i flis/fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.

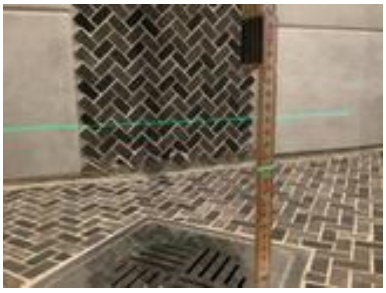
Tilstandsrapport



• Sprang i enkelte flisfuger.



• Det er bom/løse fliser på flere plasser på gulv.



Det er 60 mm fall til sluk.

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 60 mm.

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• • Det er skade på innredning.
• Lekkasjevann fra innebygget sisterne synliggjøres ikke.
• Overgang servant/vegg har ikke tettesjikt.
Flislagt kasse for sisterne har skade.

Konsekvens/tiltak

• • Det er ikke behov for strakstiltak til utbedring av innredning. Om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk er det påregnelig med utskifting.
• Ikke fremlagt dokumentasjon som sier at innebygget sisterne har safetybag/ prefabrikkert kassett som ivaretar evt. lekkasjevann. Om mulig innhent dokumentasjon. Lekkasje som ikke synliggjøres kan forårsake fuktskader.

Tilstandsrapport



Innredning har skader.



Innredning har skader.



Speil er skadet.

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

UNDERETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bunnsvill mot bad, med måleresultat 8. • Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys.





1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Gulvmontert toalett. Servant med underskap.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Kobber/metall. Hovedstoppekran er plassert i utvendig bod. Opplegg til vaskemaskin på vaskerom i underetasjen.

Tilstandsrapport





Åpen samlestokk i utvendig bod, rommet har sluk i gulv sluk.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft-luft varmepumpe fra 2007 er plassert i trapp i stue.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• • Halvparten av forventet brukstid eller mer, er oppnådd på varmepumpe. • Vann fra varmepumpe ikke ledet vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• • Ut ifra alder og brukstid kan skader plutselig oppstå på eldre varmepumper. • Vann fra varmepumpe bør ledes vekk fra grunnmur.





TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2026 er plassert i utvendig inntilliggende bod

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Inntak med automatsikringer.

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

Eier har fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget i deres eiertid.
Det kan ikke verifiseres at samsvarserklæringer dekker alt arbeid som er utført på elektrisk anlegg.

Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ut på terreng. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Fuktsikringens utførelse er ikke kjent under terreng.

Vurdering av avvik:

• • Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon. Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer.
• Halvparten av forventetfunksjonsstid eller mer på drenering/fuktsikring er oppnådd.
• Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje. Dette begrenser vurderingen av bygningsdelen på innsiden.
• Grunnmursplast har løs avslutningslist over terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur utført med lettklinkerblokker. Grunnmur er dels innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

• • Grunnmur og fundamenter har oppnådd en alder som øker risiko for skader. Konstruksjonen er skjult og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes.

• Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

• Bæresøyler har ikke frostsikker konstruksjon.• Det er registrert skjeve pillarer/fundamenter.

Grunnmuren er påforet med trevegger, dette begrenser inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak

• • Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at faktisk tilstand ikke kan fastslås, og det foreligger en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader. Eldre grunnmurer kan over tid være utsatt for fuktbelastning, setninger, riss eller nedbrytning som ikke nødvendigvis gir synlige tegn på innsiden. Skjulte forhold kan utvikle seg uten at det oppdages tidlig, og kan på sikt påvirke både konstruksjonens stabilitet og fuktforhold i tilstøtende rom.

Det anbefales jevnlig observasjon av tilgjengelige flater for tegn til fukt, riss eller bevegelse. Dersom det planlegges ombygging, innredning eller andre tiltak som gir bedre tilgang til konstruksjonen, bør det gjennomføres en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår symptomer på fukt, lukt, misfarging eller setningsskader. Forholdet anses ellers som normalt for bygningens alder.

• Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker/riss i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Setningsskader kan være kostbare å utbedre,

Fundamentering bør frostsikres og stabiliseres. For å finne årsaken til skjevheter krever dette ofte at man må grave ned for å kontrollere massene. Det må påregnes utskifting av masser og isolering av mur om man ønsker en stabil konstruksjon. Større skjevheter vil føre til større kostnader og vedlikehold på konstruksjon, svikt og skjevheter i grunn vil kunne føre til avvik i andre konstruksjoner lengre opp i bygget og må ses i sammenheng.

Tilstandsrapport



Avskalling av puss på grunnmur.



Vertikal sprekk/ riss i muren.



Merker etter fuktopptrekk fra gulv.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• • Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• • Vktig at man leder vann bort fra bygningen . Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader.

• • Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.



Viktig å lede vann bort fra fundamentene.

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

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. På eiendommer

tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold,
inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver. Alder, evt rehabilitering på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om saneringen er korrekt utført, med risiko for gjenværende forurensning eller ansvar ved eventuelle miljøskader.

• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert.

• Kontroll av nedgravde oljetanker de siste 12 månedene anbefales for å avdekke lekkasjer og forhindre alvorlig forurensning av grunn og grunnvann. Nedgravde oljetanker, spesielt eldre ståltanker, kan ruste og lekke over tid. En lekkasje kan føre til omfattende forurensning av jord og grunnvann, noe som er kostbart og tidkrevende å rydde opp. Som eier er du juridisk ansvarlig for å hindre forurensning. Dersom lekkasje oppstår og det ikke er dokumentert kontroll, kan du bli økonomisk ansvarlig for opprydding. Mange kommuner krever at det foreligger dokumentasjon på at tanken er kontrollert innenfor de siste 12 månedene – særlig ved eierskifte, tilstandsrapport eller ved mistanke om lekkasje.



Oljetank som ikke er i bruk anbefales fjernet. Rør for påfylling fjernes/ plugges for å unngå misforståelser om påfylling.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

177 m²/174 m²

Enebolig: Kjøkken, 2 Stuer, 5 Soverom, 2 Bad, Toalettrom, 2 Bod, Gang, Entré

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

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 4 300 000

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	**4 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 300 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fridtjof Nansens veg 40 ,2816 GJØVIK 140 m² 1964 3 sov	17-03-2025	3 950 000	**3 500 000**		3 500 000	**24 306**
2	Glimmervegen 5 ,2818 GJØVIK 167 m² 1970 5 sov	29-08-2025	4 390 000	**4 150 000**		4 150 000	**23 851**
3	Seljevegen 17 ,2818 GJØVIK 163 m² 1975 6 sov	06-07-2026	3 690 000	**3 640 000**		3 640 000	**22 331**
4	Glimmervegen 1 ,2818 GJØVIK 169 m² 1975 3 sov		3 600 000	**3 500 000**		3 500 000	**17 949**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, estimert.	Kr.	5 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	25 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.	25 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**55 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 300 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 300 000**

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.**	**4 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

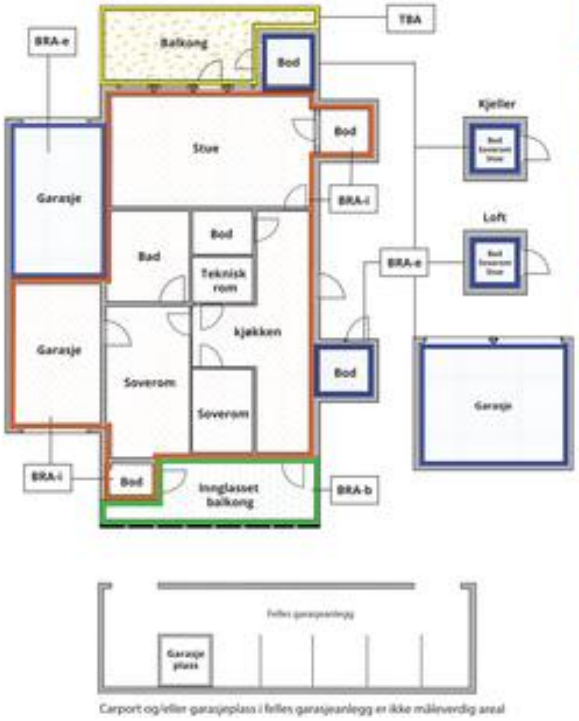
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	104			104	29
Underetasje	70	3		73	
SUM	**174**	**3**			**29**
SUM BRA	**177**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom		
Underetasje	Stue/ hall, soverom, soverom 2, bad/ vaskerom, bod, gang, entré	Utebod	

Kommentar

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 242 cm.
Målt takhøyde underetasje: Varierende, men målt 233 cm.

Utvendig inntilliggende bod er medtatt i det oppmålte arealet.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasse med utgang fra stuen.

Carport ved inngang er ca 17 kvm.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er bygget nytt bad i 1. etasje. Nytt vindu på soverom i kjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Alf Bjørnerud	Takstingeniør
	Fredrik Strande	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	62	263		0	887 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fridtjof Nansens veg 52

Hjemmelshaver

Strande Amund, Strande Fredrik, Hansen Malin Kristina

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.
Vedtatt reguleringsplan: Bredlisvingen mm.
Arealformål: Frittliggende småhusbebyggelse.
Feltnavn: B

Om tomten

Eiendomsgrenser er merket som unøyaktig i kommunekart. Anbefaler oppmåling fra kommunen.

Tinglyste/andre forhold

- Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.09.2026	Enova	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring	22.09.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.08.2026	22 dokumenter	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.08.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	19.08.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	19.08.2026	Gjelder nytt bad og enkelte oppgraderinger i bolig.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted	13.08.2026	Gjøvik kommune	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse	15.09.2025	Vedtak om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, datert 15.09.25.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	17.08.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	30.10.1972	Gjøvik kommune	Gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport	05.08.2025	Forrige salgsoppgave.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon nytt våtrom.	19.08.2026	Rørlegger, Snekker, Gulvlegger, El-installassjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser

Forutsetninger

av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Ved alle steder hvor det er foretatt fuktmåling eller fuktsøk er det brukt Protimeter MMS eller Tramex.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

enova

Energiattest



Adresse **Fridtjof Nansens veg 52, 2816 GJØVIK**	
Dato for energimerking **21.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357340**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **155629231**
Gårdsnummer **62**	Bruksnummer **263**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **177,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **174,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **213,62**

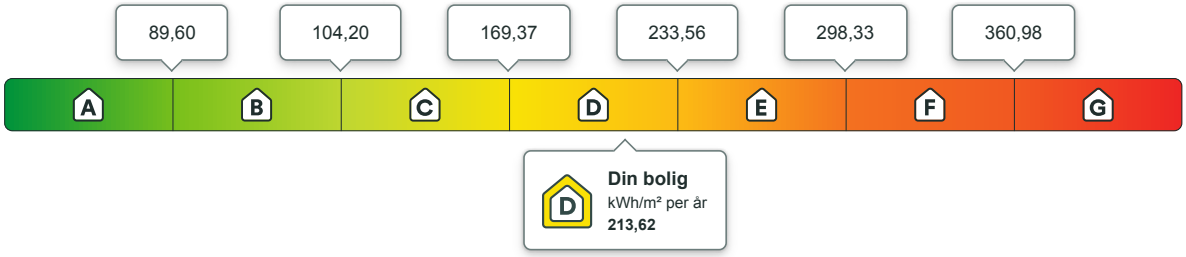
Fridtjof Nansens veg 52, 2816 GJØVIK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
43 620,75	**250,69**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Fridtjof Nansens veg 52, 2816 GJØVIK

Detaljering

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

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



Fridtjof Nansens veg 52, 2816 GJØVIK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Amund Strande	9578-5995-4-4596655	2026-09-22 12:27:27
Malin Kristina Hansen	9578-5999-4-3607324	2026-09-22 15:10:06
Fredrik Strande	9578-5995-4-3754214	2026-09-22 12:21:26

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
22. sep. 2026

Oppdragsnummer
71-0142/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fridtjof Nansens veg 52, 2816 GJØVIK

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Fredrik Strande, Malin Kristina Hansen, Amund Strande

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 42217508
Forsikret i: Fremtind Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tiden vi har eid boligen har vi kun brukt fagfolk: Bad 1. etasje (2026) Rørlegger: Lien og Co AS -Plugging av eksisterende rørpunkter etter behov. -Nytt rør-i-rør opplegg bygget videre fra eksisterende fordeler i teknisk rom, fremført til dusj, servant og WC. -Nytt rør-i-rør opplegg til gulvklosett på WC-rom. -Opplegg i servant for tilkobling av vaskemaskin. -Rør og sete i innbyggingssisterne montert med tetting mot bakvegg. -Sluk flyttet til ny dusjplassering og nytt sluk levert/ montert. -Nytt avløp fra bjelkelag til servant. -Kloakklufting gjennom badet skiftet og ført opp til loft. -Nytt rør fra kasse i teknisk rom til WC på bad. -Baderomsutstyr montert, herunder dusjløsning, servant, servantskap, speil, toalett og tilhørende armatur/ tilkoblinger. -Separat liten innredning med vask på WC-rom, inkludert røropplegg og innkassing av rør. -Eksisterende varmtvannsbereder skiftet til ny 200l bereder. Gammel bereder ble tatt med og avhendet. (Dokumentasjon lagt i boligmappa) Elektriker: Minel Gjøvik AS -Lagt varmekabler. -Trekt opp det elektriske anlegget. Snekker: Snekker Jan Erik Strande (ENK) -Våtromsplater er montert ihht. monteringsanvisning fra produsent. Det er kun brukt produkter som produsenten anbefaler (hjørnelister, sokkellist, silikon og festeanordning) -Yttervegg på bad er foret inn 5cm med Glava isolasjon. Gulvlegger: Malermester Rune Stende AS -Lagt gulvbelegg: Tarkett IQ Granit sense 2mm 627. Fall til sluk= 1:50/ 80cm cc sluk. ca. 1:1 fra dør. (Dokumentasjon lagt i boligmappa) ---------- Bad underetasje ble gjort av forrige eiere i 2018. Ved kjøp ble vi opplyst om følgende fra tidligere eiere (direkte hentet fra forrige eiers egenerklæring): Det er en sprekk i flis nederst på det vegghengte toalettet i kjeller/1. etg. Viktig å bemerke at eiere ikke har bodd i boligen selv. Vi har ila vår eiertid ikke mottatt klager/henvendelser på feil ved baderommene som ikke skyldes normalt tett sluk. Ja, av faglært og ufaglært /egeninnsats/dugnad Firmaet la opp rør og monterte totalett ved byggingen av badet i 1. etg, 2019. Rørlegger la også opp vannforsyning til ny plassering VVB, samt til kjøkken 2. etg. Eier(e) har utover dette selv støpt, lagt membran og fliser på bad i kjeller/1. etg. Rørleggern K AS Smøremembran ble lagt av eier. Det er lastet opp bilder av arbeidet i boligmappa. La opp vann for badet. Rørlegger koblet også vann til VVB ved flytting av denne. Han la også opp ny vannforsyning til kjøkken i 2019. Eiere har selv skiftet- og montert blandebatterier til servant og dusj.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etasje (2026): Membran/ tettesjikt utført av firma: Malermester Rune Stende AS. Sluk utført av firma: Lien og Co AS. Bad underetasje (2018) se beskrivelse i punkt 1 fra forrige eier.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etasje (2026) Ja det er dokumentasjon i form av beskrevet type arbeid (ref. punkt 1) og bilder ligger i boligmappa. Bad undereteasje (2018) Det ligger dokumentasjon fra Rørlegger'n K AS i boligmappen med beskrivelse av utført arbeid, samt bilder.

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Vedlikehold av ildsted. 2 løse steiner ble festet med muring. Tettet også noen fuger.

---

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: Minel Gjøvik AS (2026) Trekt om ledninger og ny kontakter/ brytere i stue/ 3 soverom i 2. etasje. Trekt om gangen og VF i 1. etasje. Ny kurs til vaskemaskin på bad 2. etasje. Kommentar: Elektriker har gått ut i fra at underetasjen er 1.etasje og at 1. etasjen er 2. etasje.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke blitt kontrollert etter oppgradering av Minel Gjøvil AS (2026)

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?

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra salgsoppgave ved kjøp opplyst av forrige eier: Hobbyrom fra byggår er bruksendret til soverom i 1. etg. Se byggetegninger. Byggetegninger og godkjent bruksendring er tilsendt takstmann og kan ettersendes kjøper. Kommentar: Takstmann som gjennomførte tilstandsrapport for oss påpekte at vinduene ikke samsvarte med dagens krav. Det er nå satt inn et nytt vindu som er godkjent som rømningsvindu av faglært.

---

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

Eventuell kommentar: Det blir opplyst om i forrige salgsoppgave at det er nedgravd oljetank på eiendommen, men at det ikke foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne tanken. Tanken er etter forrige eiers opplysninger ikke plombert.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gravd strømledning i forbindelse med oppgradering og fjerning av lyktestolper og strømlinjer i gaten. Beskrivelse av arbeidet kan bli tilsendt om ønskelig.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ikke i den tid vi har eid huset. Fra forrige eiers opplysninger: Det er en sprekk i flis nederst på det vegghengte toalettet i kjeller/1. etg. Viktig å bemerke at eiere ikke har bodd i boligen selv. Vi har ila vår eiertid ikke mottatt klager/henvendelser på feil ved baderommene som ikke skyldes normalt tett sluk Det var også en lekkasje på den gamle varmtvannsberederen. Dette ble tørket opp av tidligere eiere. Vi byttet en plate i forbindelse med denne lekkasjen.

---

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

Ja

Beskriv: Det var avvik som kunne føre til fyringsforbud, men disse er utbedret og det foreligger dokumentasjon fra kommunen på at saken er avsluttet. Dokumentasjon på utbedringen kan også oversendes. Tiltaket ble å mure fast 2 løse steiner i ildsted, samt mure igjen gammelt sotrør.

---

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi har observert tegn til. Dog nevnt i takstrapporten.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger en tilstandsvurdering om boligen fra da vi kjøpte huset. Denne tilstandsrapporten er datert 28.07.2025. Ny tilstandsvurdering gjennomført 17.08.2026.

---

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

Eventuell kommentar: Opplyst om i takstrapport 17.08.26.

---

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

Eventuell kommentar: Det har vært uenighet med tidligere eiere pga. vinduet som er opplyst om tidligere i egenerklæringen.

---

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?

Ja

Beskriv: Det blir opplyst om i forrige salgsoppgave at det er nedgravd oljetank på eiendommen, men at det ikke foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne tanken. Tanken er etter forrige eiers opplysninger ikke plombert.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Nåværende eier er ikke opplyst om dialogen som er gjort vedr. oljetanken med kommunen. Dette er spm. og svar fra forrige eiers egenerklæring: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Det ble utført en sjekk av uavhengig myndighet et sted mellom 2018-2019.

---

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: 71-0142/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Fredrik Strande	**2026-09-22**	**Malin Kristina Hansen**	**2026-09-22**

Identifikasjon

Fredrik Strande

Identifikasjon

Malin Kristina Hansen

Navn	Dato
Amund Strande	**2026-09-22**

Identifikasjon

Amund Strande

Signicat

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

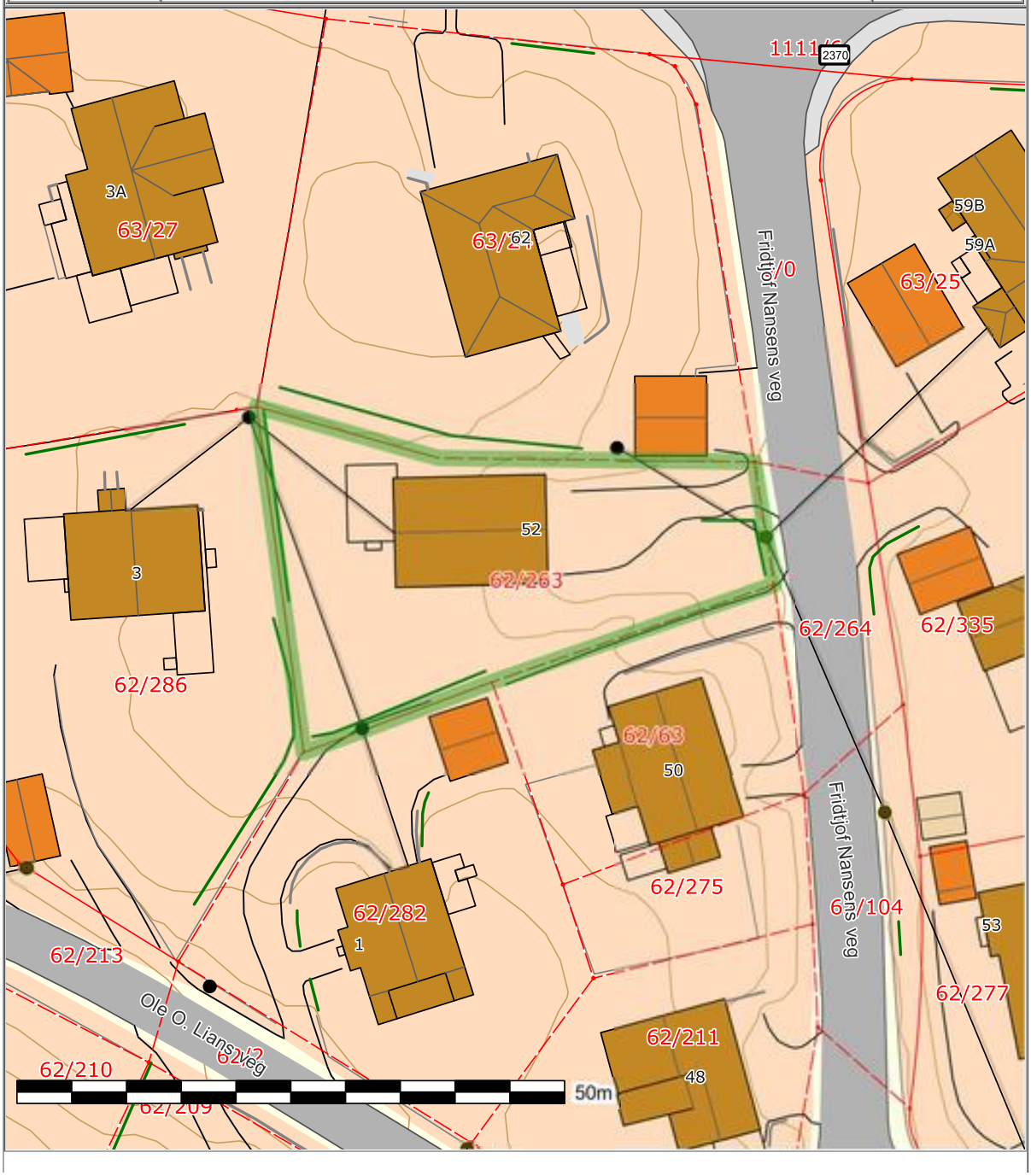
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 263	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Fridtjof Nansens veg 52, 2816 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	HANSEN MALIN KRISTINA, Hågårvegen 29, 2843 EINA, med flere			

GJØVIK KOMMUNE

Dato: 18/8-2026 Sign:

Målestokk 1:500



GJØVIK KOMMUNE
Byggesak

Delegert sak
678/2025

Jonas Solheimsnes
Grenseveien 11A
0571 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Vedtaksdato:
	20/4787 - 9 / UGAS	15.09.2025

62/263 - Fritjof Nansens veg 52, Gjøvik - Vedtak om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Fridtjof Nansens veg 52	62	263		
Tiltakshaver				
Jonas Solheimsnes Grenseveien 11A 0571 OSLO				

Vedtak
Kommunen gir ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, på enebolig med bygningsnummer 155629231, i tråd med søknad mottatt 12.08.2025, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattest gis på bakgrunn av nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften § 8-1. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på kommunens avslutning av saken.

Andre forhold
Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen kan pålegge utbedring av eventuelle mangler eller feil i prosjektering og utførelse, i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd.

Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjonen om tiltaket i fem år etter gitt ferdigattest.

Ingen deler av tiltaket kan brukes til annet formål enn det som kommer frem i gitte tillatelser.

Opplysninger i byggesaken
Tillatelse ble gitt 15.10.2020, administrativt vedtaksnummer 799/2020.

Du kan klage på vedtaket
Frist for å klage på vedtaket er tre uker. Skriftlig og begrunnet klage sender du til: Gjøvik kommune v/byggesaksseksjonen, Postboks 630, 2810 Gjøvik eller e-post postmottak@gjovik.kommune.no.

Ta gjerne kontakt med oss

- Har du spørsmål om vedtaket, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post til undertegnende.
- På kommunens nettside finner du informasjon og skjemaer – www.gjovik.kommune.no

Med hilsen

Pål Arne Bustad	Gro Åsen
Virksomhetsleder	Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere:

Jonas Solheimsnes	Grenseveien 11A	0571	OSLO

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 25.08.2026

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	263	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Fridtjof Nansens veg 52, 2816 GJØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

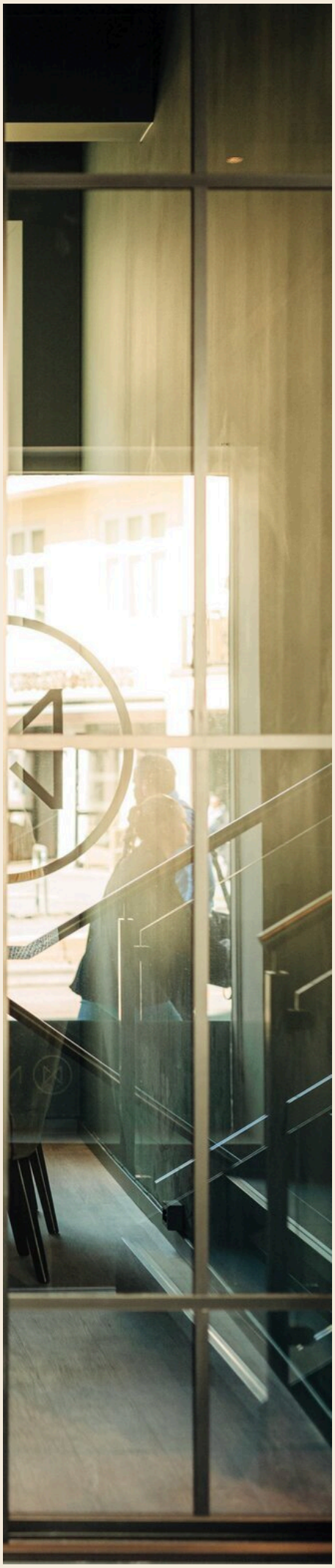
Gebyr	**Fakturert beløp i kroner**	
Vann og avløp	14856,-	
Renovasjon	5944,-	
Feiegebyr	593,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	6540,-	
Eiendomsskattetakst	1635400,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☐	Nei ☒
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Gjøvik og Toten er områder med tydelig lokal karakter. Vi kjenner hva som beveger markedet her, hvilke kvaliteter kjøperne vektlegger og hva som skiller en gjennomsnittlig salgsprosess fra en god en. Megleren din tar oppdraget på alvor og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

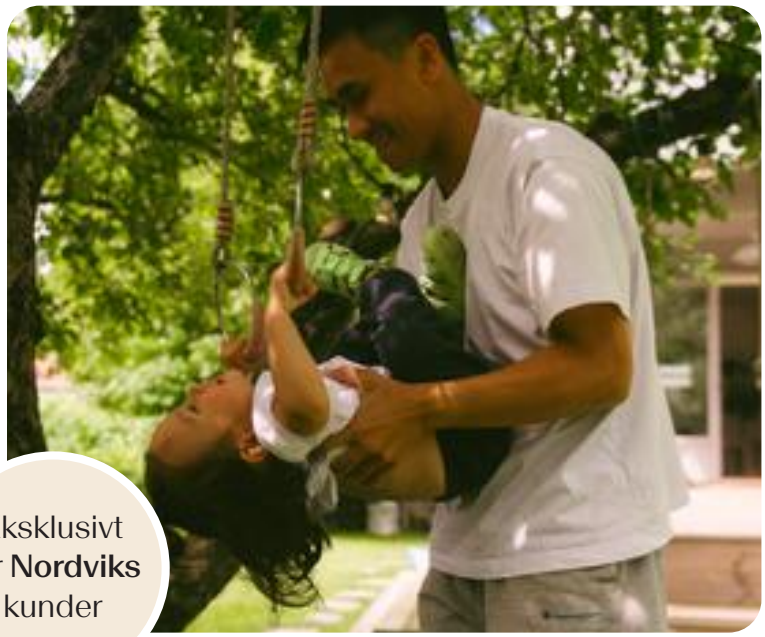


Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK
gjovik@nordvikbolig.no
950 89 800

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 71-0142/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fridtjof Nansens veg 52 2816 GJØVIK
Matrikkel: Gnr 62, bnr 263 i Gjøvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Vegard Dotseth

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Gjøvik
v.dotseth@nordvikbolig.no
918 00 244