NORDVIK

Fridtjof Nansens veg 38

5 soverom | 253 kvm | Enebolig



Velkommen til

Fridtjof Nansens veg 38

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
23	Kontaktinfo
24	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
85	Egenerklæringsskjema
91	Andre vedlegg
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.04.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig med flott mjøsutsikt. Utleiedel. Boligen har totalt 5(6) soverom. Garasje og lader for elbil.

Prisantydning	**4 700 000,-**
Omkostninger	**118 880,-**
Totalpris	**4 818 880,-**
BRA-i	**253 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling v/Marthine Hagen har gleden av å presentere Fridtjof Nansens veg 38.

En meget innholdsrik og fin familiebolig med flott utsikt og gode solforhold. Boligen ligger i et etablert område med umiddelbar nærhet til dagligvare, apotek mm. Hoveddelen byr bl.a. på stor stue, 2 soverom, kjøkken, baderom, peisestue i underetasjen og gode lagringsmuligheter. Det er godkjent leilighet for utleie i loftsetasje. Leiligheten har egen inngang og inneholder gang, 3 soverom, bad, stue, kjøkken og spisestue.

Det er bl.a. gangavstand til Vindingstad Skole og Coop Extra, Rema 1000 og søndagsåpne Joker.

Velkommen til visning.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

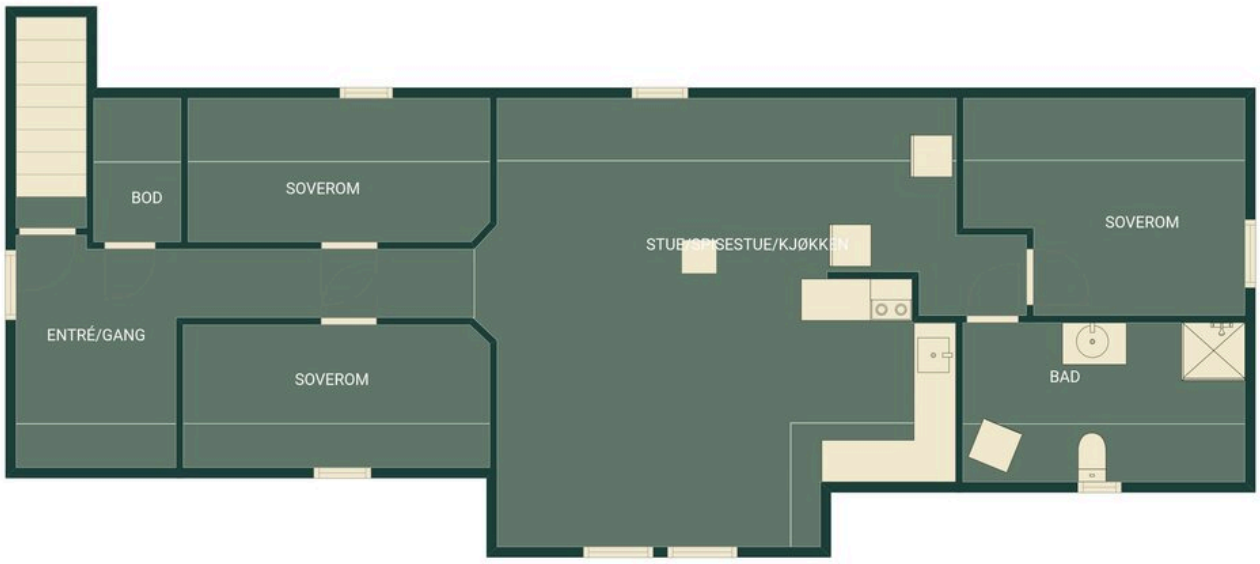




1. Etasje
BRA-i: 108 kvm
Total BRA: 108 kvm

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.











































Enebolig fra 1964 beliggende på Kirkeby med kort avstand til sentrum av Gjøvik. Egen inngang til loftsleilighet med godkjent utleie.





På baksiden av huset har du en vestvendt platting på ca. 11 m². Her kan du nyte kveldssol.

Inngang til leiligheten.











Oversiktsbilde over tomt.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



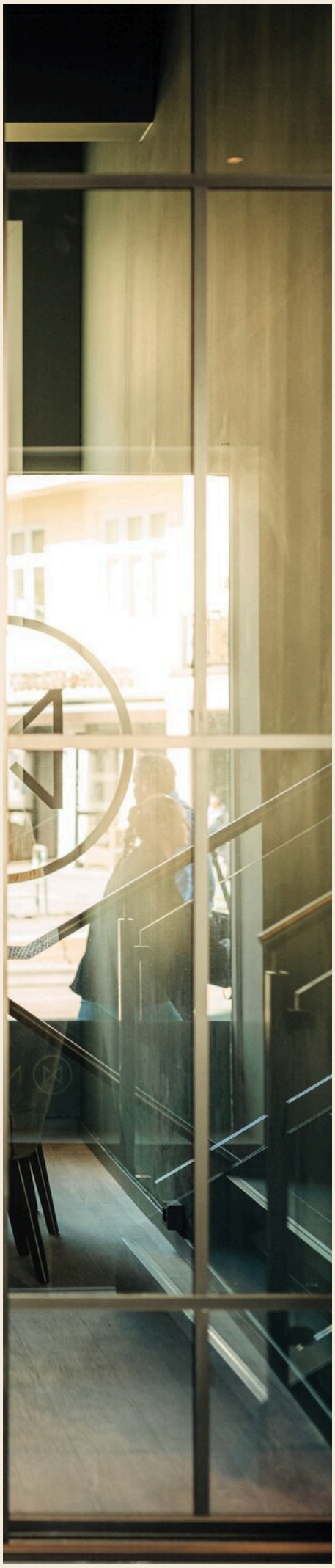


Velkommen til

Nordvik Gjøvik

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

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



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0195/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Fridtjof Nansens veg 38, 2816 GJØVIK
Gnr 62, bnr 220 i Gjøvik kommune

Selger
Anne Aglen Brendmoe

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 818 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 838 580,- (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
1964

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 253 kvm
Totalt BRA: 253 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 71 kvm. Hall m/trapp, vindfang, vaskekjeller, bod, bod 2, peisstue, bod 3
Total BRA: 71 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad, spisestue, stue
Total BRA: 108 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Utleie (loftsetasjen): Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken, gang m/trapp
Total BRA: 74 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 234 cm og skråhimling. Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav
takhøyde.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 237 cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 216 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:
- Veranda på ca. 17 m² med takoverbygg mot sør/øst med

adkomst fra stue.
- Terrasseplatting på ca. 11 m² mot vest med adkomst fra stue.

Standard
Velkommen til Fridtjof Nansens veg 38. Dette er en meget hyggelig bolig med mye sjel.

Du ønskes velkommen inn til vindfang i underetasjen og videre inn i et større gang med gode møbleringsmuligheter.
I dag er boligen innredet med ett soverom i underetasjen. Peisstuen fremstår som svært koselig og fungerer fint som stue nr. 2. Videre har du svært gode lagringsmuligheter i bodrom samt praktisk vaskerom i tilknytning til entreen.

I hovedetasjen har du en fantastisk fin og lys stue. Vindusflatene er store og slipper inn rikelig med dagslys til boligens oppholdsrom. Tilsvarende med underetasjen, har du her flere valgmuligheter når det kommer til soner og møblering. Fra stuen er det utgang til veranda på ca. 17 m². Solrik terrasseplatting på ca. 11 m² på baksiden av huset med sol fra ca. 12 til 21.

Kjøkkenet holder en eldre standard med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate som gir gode arbeidsforhold på kjøkkenet. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Fra kjøkkenbordet kan du også nyte en fantastisk utsikt.

Baderom praktisk plassert i tilknytning til boligens soverom. Det er 2 soverom med god størrelse. Det er garderober på begge rom som medfølger.

Separat utleiedel påbygd loftsetasjen på boligen i 2002. Leiligheten har 3 soverom - der alle er utleid frem til 01.07.2026.

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Det er ikke montert kjøkkenventilator.

Badet har belegg på gulvet med oppkant. Panel på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Overflater:
Himling: Malte glatte flater.
Vegger: Panel. Malte glatte flater.
Gulv: Laminat. Fliser.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør.
Innvendige vannrør av varierende alder. Innvendige vannrør er oppgradert ifm. renovering av bad.
Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1996 er plassert i kjeller.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2006 er plassert på bad loftetasje.

ELEKTRISK ANLEGG
Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg. Sikringsskap med automat sikringer.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jostad Elektriske Murerfirma Morten Norbeck AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murerfirma Morten Norbeck og Jostad Elektriske. Badet ble totaltrenovert, med nytt tak, nye fliser på alle vegger, varmekabler på gulvet, samt nytt badekar, vask og toalett. Badet ble renovert etter standarden i 2011.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murerfirma Morten Norbeck og Jostad Elektriske. Se beskrivelse over. Utført i 2011.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snekker og Vedlikehold A/S; - Utbygd med en toppetasje, egen leilighet. 2002 - Nytt tak; 2002 Toten Bygg og anlegg; Sikring av fundamenter for terasse, samt nye fundamenter og isolering av inngangsparti utleiedel. Utført i 2011

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjøvik Graveservice drenerte rundt tre av fire vegger sommeren 2012 etter datidens standard.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jostad Elektriske, diverse forbedringer av det elektriske arbeidet, foretatt over flere år. Jostad Elektriske; Elbillader, installert høsten 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jostad Elektriske, installerte elbillader i garasjen høst 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjøvik graveservice. Tilkobling av vann- og avløp til kommunalt nettverkt. Utført i 2014.

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:
Snekker og Vedlikehold A/S, påbygg med helt ny etasje med godkjent leilighet. Bygd ut med innebygget garasje, utvidelse av stue og veranda. Ukjent utfører.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Kommentar: Eiendommen har en privat septiktank. Denne er ikke lenger i bruk.

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: Varmekabler i gulv i peisstue. Kontrollert av Elco Gjøvik AS desember 2005.
Utbedring av vannskade mellom utleiedel og hovedel av huset. Utført av Ocab høsten 2025. Lagt nytt gulvbelegg på
baderomsgulvet i utleidelen. Utført av GBS Malerservice november 2025.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Vannskade fra badet i utleiedel høsten 2025. Utbedret av Ocab med ferdigstilling desember 2025.
Medførte utrivning
av isolasjon takkonstruksjonen mellom hoveddelen av huset og utleiedelen (toppetasjen). Opptørking, oppbygging av nytt tak i
kjøkken, og delvis i gang, samt maling av hele taket i husets fellesrom i andre etasje / hoveddelen. Ble også lagt nytt gulvbelegg
på badet i utleiedelen.

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)
Ja
Beskriv: Det ble utført ny drenering i 2012. Før dette var det tegn på fuktskader ved flere av veggene mot grunnmuren.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Bedring av det elektriske anlegget i kjøkken med tilkobling til jordelektrode på den ene kjøkkenkursen, og omgjøring til
kun jordede stikkontakter. Kjøkkenet var etter dette i forskriftsmessig stand pr. 2011.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er synlige sprekker i mur på framsiden av huset.

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.
Ja
Beskriv: Det ble påvist, under utbedring av en vannskade, at det har vært mus / rotte i isolasjonen i takskillet mellom
hoveddelen av huset, og leiligheten i toppetasjen for flere år siden. Isolasjonen er fjernet og erstattet med ny. Det ble ikke påvist
noen skader under besiktelsen utført av Rentokil okotober 2025. Det ble likevel utført forebyggende tiltak i henhold til Forskrift
om skadedyrbekjempelse.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Klage på sikring av fundamenter for terrasse og isolasjon av inngangsparti for utleiedelen.
Vannskade på tak på kjøkkenet etter vannlekkasje fra baderommet i utleiedelen høsten 2025.

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?
Ja
Beskriv: Nabovarsel om utbygging av tomt (5 år gammelt).

Bygningssakkyndig
Ole Anders Sørum Brænden

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i sparesteinsbetong. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med betongtakstein.
Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig taktekking
Taktekking er delvis mosegrodd.

- Nedløp og beslag
Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.

- Veggkonstruksjon
Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning. Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.

- Takkonstruksjon og loft
Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep.

- Vinduer
Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Takvinduer er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

- Dører
Balkongdør: Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav. t 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.
Ytterdør/leilighet: Dører er værslitte utvendig og det er sprekker i overflate. Døren subber mot karm, og er utfordrende å åpne/lukke.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom i utleiedel - overflate gulv / sluk, membran og tettesjikt
Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk, det er også registrert motfall til sluk.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
Deler av våtsone har ikke membran og har utett overgang gulv/vegg, våtrommet må brukes deretter.

- Kjøkken i utleiedel - avtrekk
Det er ikke montert kjøkkenventilator. Rommet har ingen ventilasjon.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet. 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.

- Overflater
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater. Det er påvist sprekker i fliser/fuger på flisgulv. Innvendige overflater gulv loftetasje fremstår med manglende håndverksmessig utførelse.

- Etasjeskille mot gulv
Det er registrert manglende stivhet i etasjeskille ved belastning. Knirk i gulv er registrert. Det er påvist totalt høydeavvik over 30mm.

- Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted. Sotluke i kjelleretasje. Det er ingen ubrennbart materiale på gulv under
luke. Det er imidlertid ingen krav, men en anbefaling.

- Rom under terreng
Det er utført fuktsøk som indikerer forhøyede fuktverdier i grunnmur/ gulv. Det bemerkes at de utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det er fare for

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

- Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens krav til høyde på rekkverk er 90 cm, rekkverk er lavere.
Åpninger i inntrinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendige dører
Slitasje på vrider og låsekasser på enkelte dører. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

- Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

- Ventilasjon
Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort.

- Avløpsrør
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller1 må avløpsrør skiftes.

- Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring eller automatisk vannstoppeventil på varmtvannstank.
Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.

- Fuktsikring og drenering
Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng.
Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering/fuktsikring er oppnådd på deler som ikke er re-drenert i 2012. Malingsflass, salutslag og av skalling av murpuss på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.
Sprekk i grunnmur i overgang opprinnelig del og tilbygg.

- Grunnmur og fundamenter
Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn.

- Utvendige vann- og avløpsledninger
Avløpsrør under støp i kjellergulv har oppnåddf forventet funksjonstid og vil ha en naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at partikkler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Det er ukjent om avløpsrør av soil/støpejern under gulvstøp i kjeller er skiftet ut.

Innbo og løsøre
Hvitevarer kjøkken medfølger. Både for hoveddel og utleiedel.
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
Oppvarming
Oppvarming består av vedfyring og strøm, via luft/luft varmepumpe.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 49 601,-pr. 2025

Vann og avløp kr 36 408,-
Renovasjon kr 12 600,-
Feiegebyr kr 593,-
Totalt kr 49 601,-

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

- Årlig bygningsforsikring og innbo
- Kabel-tv/internett

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

Eiendomsskatt
Kr 9 600,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 334 955,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 339 818,- pr. 2024

Forsikring
TRYG
Polisenr: 4123271

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 406 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 1406 m² med skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Oppstillingsplass for bil ved inngangsparti.
Gruset gårdsplass.

Adkomst
Det vil bli skiltet til eiendommen på annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet i et veletablert boligområde på Kirkeby. Området er rolig og familievennlig, med kort avstand til både skoler, barnehager og dagligvarebutikker.

Fra boligen er det enkel adkomst til Gjøvik sentrum, som byr på et bredt utvalg av butikker, spisesteder, kulturtilbud og servicetilbud. Det er også gode kollektivforbindelser i området.

For den aktive er det kort vei til flotte tur- og friluftsområder, samt rekreasjonsmuligheter langs Mjøsa, som kan nytes året rundt.

Offentlig kommunikasjon
300 meter til nærmeste holde plass for buss - Kirkebyskogen.

Skoler og barnehager
Se vedlag nabolagsprofil for mer info.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.10.2003.

LOVLIGHET
Det foreligger tegninger fra byggeår, tilbygningsår og påbygningsår. Byggegodkjente tegninger har avvik utfra rommens bruk ved
befaringsdagen.
Det er registrert følgende endringer fra godkjente tegninger:
- Avvik på loftetasje hvor det er tegnet inn trapp med adkomst fra 1. etasje til deler av loftetasjen med bla. bod, gang, bad og soverom. I dag
benyttes hele loftetasjen som leilighet, og er fysisk adskilt fra hoveddel.
- Avvik på 1. etasje hvor kjøkken er utvidet til og med del tegnet inn som "forstue", tidligere arbeidsrom/gjesterom. Garderobe er adskilt og
nyttet som soverom. Bad er utvidet til og med deler av gang.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilkoblet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Regulering for eiendommen er nåværende boligbebyggelse. Se vedlegg.
Det foreligger ingen arealplaner under behandling for dette området.

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

3407/62/220:
24.02.2026 - Dokumentnr: 210446 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

03.11.1961 - Dokumentnr: 4904 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:62 Bnr:18

01.01.2020 - Dokumentnr: 723882 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:62 Bnr:220

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
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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Fast provisjon: kr. 52 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 950,-

Samlet skal selger betale kr. 123 540,- 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 15. april 2026

Megler
Marthine Hagen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90065902

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

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 38

Nabolaget Kirkebyskogen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Gjøvikregionen International S...	**14 min**
183 elever, 10 klasser	1.2 km
Vindingstad skole (1-7 kl.)	**14 min**
270 elever, 20 klasser	1.2 km
Kopperud skole (1-10 kl.)	**21 min**
424 elever, 30 klasser	1.6 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-...	**5 min**
91 elever, 9 klasser	2.2 km
Gjøvik videregående skole	**9 min**
1050 elever	4.5 km
Raufoss videregående skole	**17 min**
450 elever	11.8 km

Offentlig transport

Kirkebyskogen	**3 min**
Linje B41, 421	0.3 km
Gjøvik stasjon	**7 min**
Linje R30, R30x	2.7 km
Oslo Gardermoen	**1 t 22 min**

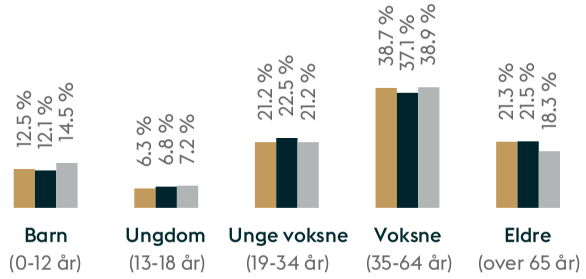
Barnehager

Vindingstad barnehage (1-5 år)	**16 min**
44 barn	1.1 km
Soppen studentbarnehage (1-5 å...	**14 min**
35 barn	1.2 km
Marihøna barnehage (1-5 år)	**17 min**
51 barn	1.3 km

Dagligvare

Joker Gjøvik	**7 min**
Rema 1000 Kopperud	**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...	6 min 🚶
⚽ Vindingstad idrettsplass	13 min 🚶
🚴 MOVA Gjøvik sentrum	6 min 🚗
🚴 Basic Gym	7 min 🚗

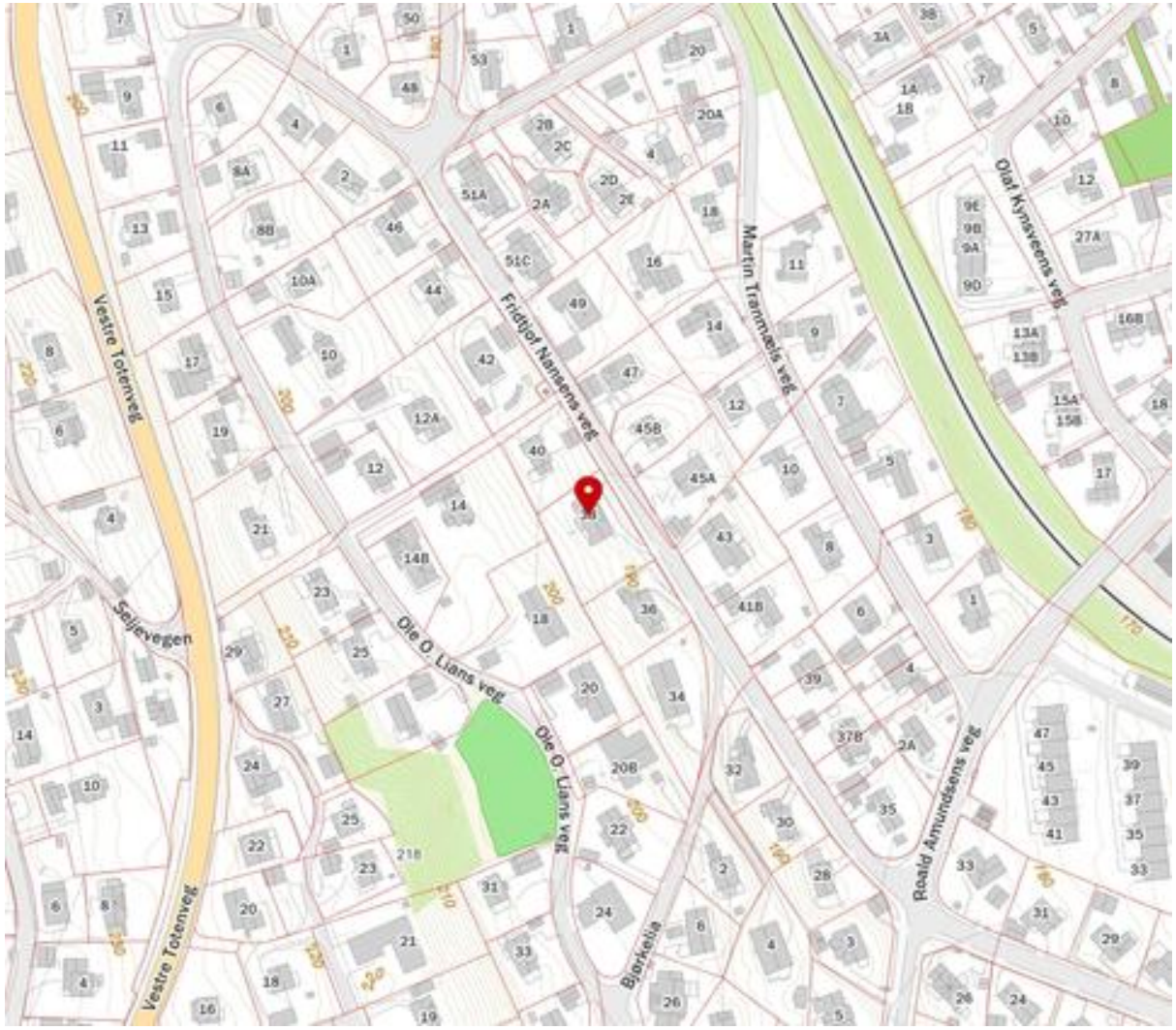
«Stille og rolig. Kort vei til det nødvendigste.»

— 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 2025

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Fridtjof Nansens veg 38 , 2816 GJØVIK GJØVIK kommune

gnr. 62, bnr. 220

Markedsverdi

4 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 08.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21008-1747 **Eiendomsverdi ref nr:** ZS2193

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Ole Anders Brænden

TAKSTCON

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

Ansvarlig foretak

Takst & Byggrådgivning AS - 929671996

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130

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

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i sparesteinsbetong. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 253 m² over 1 1⁄2 plan og underetasje.
Terrasseplatting mot vest på boligens bakside, og veranda som er takoverbygget mot sør/øst.
Garasje i del av kjeller, en biloppstillingsplass. El-billader montert på husvegg.

STANDARD:
Boligen er fra 1964 og tilbygd i 1974, påbygget i 2002.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm, via luft/luft varmepumpe. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1406 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Trevinduer med 1+1 lags glass fra byggeår.
Trevinduer med 2-lags isolerglass, datert fra 2002 i loftetasje.
Takvinduer i loftetasje.

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, datert 2003.
Heve/skyvedør i metall med ukjent alder.
Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass til leilighet, med ukjent alder.
Hovedytterdør i underetasje av treverk med 2-lags isolerglass, datert 2023.

Veranda med takoverbygg mot sør/øst med adkomst fra stue.
Fundamentert med tresøyler på betongfundament/pillar.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Terrasseplatting mot vest med adkomst fra stue. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malte glatte flater.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje. Støpt dekke over del med garasje.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører loftetasje. Lette/glatte innerdører i 1. etasje og kjeller. Dør med glassfelt mellom hall og vindfang i underetasje.

Pipe i teglstein. Vedovn 1. etasje. Peisinnsats i kjeller.

ROM UNDER TERRENG:
Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Grunnmuren er i hovedsak synlig/åpen innvendig. Grunnmur i kjeller er påforet av porebetong-elementer.

OPPVARMING:
Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv på bad og peisestue i kjeller. Luft til luft varmepumpe. Ildsted i 1. etasje og underetasje/kjeller.

VÅTROM Gå til side

BAD LOFTETASJE:
Belegg på gulvet med oppkant. Panel på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

BAD 1. ETASJE:
Våtrommet er oppgradert i 2011.
Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Badekar med dusj. Veggmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

KJØKKEN LOFTETASJE:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.
Det er ikke montert kjøkkenventilator.

KJØKKEN 1. ETASJE:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM Gå til side

ROM MED VASKEMASKIN I UNDERETASJE:
Vaskekjeller med betonggulv, murvegger/panel og panel i himling. Opplegg og plass til vaskemaskin. Utslagsvask med avrenning til sluk. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør. Innvendige vannrør av varierende alder. Innvendige vannrør er oppgradert ifm. renovering av bad.
Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1996 er plassert i kjeller.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2006 er plassert på bad loftetasje.

ELEKTRISK ANLEGG.
Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Det er fremvist fakturadokumentasjon på at grunnmuren er re-drenert i 2012

Grunnmur i sparesteinsbetong.
Innvendig er grunnmuren i garasje påført med (ytong) porebetong. Ukjent type grunnmur bak elementer.

Synlige utvendig vannrør i: Plast. Synlig utvendig avløpsrør i: Soil/støpejern.
Vann- avløpsrør er utskiftet fra boligen og til kommunal tilknytting i 2014.

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

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

RADON:
• 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.

BRANNTEKNSIKE FORHOLD:
• Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller. Ikke fremvist dokumentasjon.

- Røykvarslere
- Brannslukningsapparat

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	278 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	278 m²
Totalpris	4 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

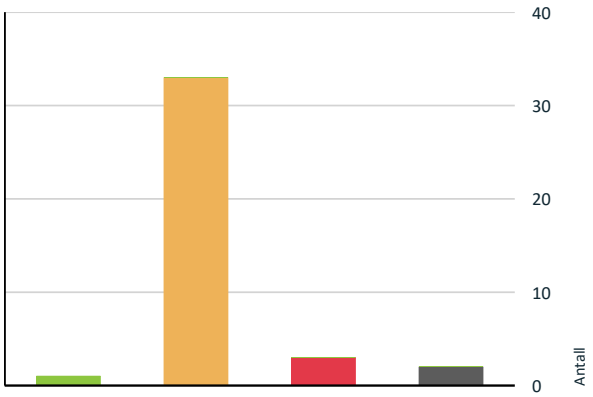
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Loftetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Loftetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Loftetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygningen er generelt i normal stand byggeåret/tilbygningsåret tatt i betraktning, men bærer preg av noe slitasje og har behov for vedlikehold/oppgradering. 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

	Kilde	VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde): Byggegodkjente tegninger
1974	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med garasje og utvidelse av stue mot sør/øst.
2002	Tilbygg	Boligen ble påbygget med loftetasje over det hele, og leilighet etablert i denne etasjen med ekstern adkomst.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekking er fra påbygningsåret.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Taktekking er delvis mosegrodd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Mose på overflater forkorter levetiden til tekkingen. Mosegrodd taktekking kan holde på fukt og medføre økt nedbrytning av tekkematerialet. Det anbefales å fjerne mose og utføre rengjøring av takflaten.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall.
Vindskier i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.



Bilde av fotbeslag på pipe, bilde tatt fra takvindu



Det er manglende grinder mellom konsoller for snøfangere. Eier opplyser at disse ikke har vært montert. Grinder må monteres for å hindre snøra

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
• Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• 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.

• 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.

Tilstandsrapport





• Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

• Kledningen har enkelte sprekker.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Skråhimling innvendig, lukket konstruksjon. Ingen adkomst til møneloft.
Luftespalte ved raft, ukjent type lufting over skjult skråtak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Denne skrå, isolerte takflaten er å betrakte som en risikokonstruksjon som har høy skadefrekvens. Det er fare for fukt i konstruksjonen, samt ising over tak. Problemet kan være forårsaket av for eksempel feil oppbygning av konstruksjon og manglende lufting m.m.



Synlig luftespalte i raft.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Trevinduer med 1+1 lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.



Værslitte vinduer utvendig, det er behov for vedlikehold/utskiftninger.



Gammelt vindu med 1+1 lags glass.



Kjellervindu.



Omramming rundt vindu er ført ned på beslag, det er risiko for fuktopptrekk og fuktskader i treverk.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass, datert fra 2002 i loftetasje.
Takvinduer i loftetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Takvinduer er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takvinduer, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting. Ved tegn til lekkasje eller svekkelser bør utbedring eller utskifting vurderes. Eventuell nærmere tilstandsvurdering krever bygningsmessige inngrep.

Tilstandsrapport







Det er registrert fuktmerker/mugg på karm innside som indikerer kondens/fuktproblematikk på vinduets innside. Det er registrert mose langs vindusramme utvendig. Det er behov for vedlikehold.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, datert 2003.
Heve/skyvedør i metall med ukjent alder.
Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass til leilighet, med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør/hev-skyvedør:
• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående.
• Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav. t 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.

Ytterdør leilighet:
• Dører er værslitte utvendig og det er sprekker i overflate.
Døren subber mot karm, og er utfordrende å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• 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.

• Værslitte dører vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere dører. 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.

Tilstandsrapport



Garasjedør/port har slitasje, og tetter ikke ordentlig mot karm.



Døren tar skjevt i karm, og tar i karm ved åpning/lukking.



Slitasje utvendig på dørblad.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Hovedytterdør i underetasje av treverk med 2-lags isolerglass, datert 2023.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda på ca. 17 m² med takoverbygg mot sør/øst med adkomst fra stue. Fundamentert med tresøyler på betongfundament/pillar. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Rekkverkhøyde på ca. 90 cm.

Terrasseplatting på ca. 11 m² mot vest med adkomst fra stue. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• NS 3600:2025 angir at avvik angående sikkerhet ikke skal gis tilstandsgrad. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.

• Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.

• 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.

Tilstandsrapport





Veranda mot sør/øst.



Råteskade i takbjelke på overbygg terrasseplatting mot vest.



Overbygget terrasseplatting.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malte glatte flater.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
• Det er påvist sprekker i fliser/fuger på flisgulv.
• Innvendige overflater gulv loftetasje fremstår med manglende håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

• Dersom fuger løsner ytterligere, må det påregnes større kostnader rundt utskifting/oppgradering av overflater/fuger. For å kartlegge tiltak må fagmann/flislegger gjøre en vurdering.

Tilstandsrapport



Sprekk i flis/fug på kjøkkengulv er observert.



Skader i laminatgulv i kjeller.



Manglende taklist/avslutning i kjellerstue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje. Støpt dekke over del med garasje.

Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv i loftetasjen.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i underetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er registrert manglende stivhet i etasjeskille ved belastning.

• Knirk i gulv er registrert.

• Det er påvist totalt høydeavvik over 30mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser rundt etasjeskillerens stivhet. Det er påregnelig med avstivninger av etasjeskille dersom man ikke godtar noe svikt i etasjeskiller.

Tilstandsrapport





Noe sprekker i gulv på garasjegulv.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i teglstein. Vedovn 1. etasje. Peisinnsats i underetasje.

• Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• 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.









Sotluke i kjelleretasje. Det er ingen ubrennbart materiale på gulv under luke. Det er imidlertid ingen krav, men en anbefaling fra Sintef Byggforskserien.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Grunnmuren er i hovedsak synlig/åpen innvendig. Grunnmur i underetasje er påforet av porebetong-elementer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er utført fuktsøk som indikerer forhøyede fuktverdier i grunnmur/ gulv.

• Det bemerkes at de utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det er fare for 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.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det anbefales å utføre 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.

• De innvendig utforede veggerne 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.

• 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.

Tilstandsrapport





Fuktsøk viser forhøyede verdier nederst på grunnmuren. Det er fuktmerker på muren som viser at det enten har vært, eller er fuktproblematikk i muren.



• Ingen unormale verdier for fukt ved stikktakning. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Dagens krav til høyde på rekkverk er 90 cm, rekkverk er lavere.
• Åpninger i inntrinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen i høyde 0,8–0,9 m over trinnforkant. Håndløper bør være kontinuerlig, lett å gripe og føres forbi øverste og nederste trinn med avrundet avslutning.

• Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.

• Åpninger mellom opptrinn som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å gjøre så mellomrom mellom opptrinn blir under 10 cm slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å utbedre eller supplere rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører loftetasje.
Lette/glatte innerdører i 1. etasje og underetasje.

Dør med glassfelt mellom hall og vindfang i underetasje gis tilstandsgrad 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitasje på vrider og låsekasser på enkelte dører.
- Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak til utbedring av dørene. Om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk er det påregnelig med utskifting.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv på bad og peisestue i kjeller. Luft til luft varmepumpe. Ildsted i 1. etasje og underetasje/kjeller.

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.



Eier opplyser at varmepumpe luft/luft er fra 2006.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Belegg på gulvet med oppkant. Panel på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Panel på vegg. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Ikke fuktsikker overflate i våtsonen på vegg.
Våtsone er 1 meter utenfor dusjvegger og 0,5 meter fra håndvask.

• Det kan ikke konstateres fuktsikker overflate på skråhimling i våtsone.
(se "våtromssluk, membran og tettesjikt" for ytterligere informasjon)

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Materialet i våtsonen er beskyttet mot direkte vannsøl, det dusjes i kabinett. Veggene bak kabinettet regnes fortsatt som våtsone og skal ha tilfredsstillende tettesjikt.

• Ikke egnet overflate i våtsone (trevirke) kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene.

• Skråhimling i våtsone er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikre overflater som i øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtsone og det er ikke dokumentert membran/tettesjikt himlingen. Plasseringen i våtsone kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.





Det er ingen tett overgang mellom belegg og vegg.



Skråhimling regnes som våtsone, og det er ingen dokumentert tettesjikt/membran i skråhimling.

LOFTETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk, det er også registrert motfall til sluk.

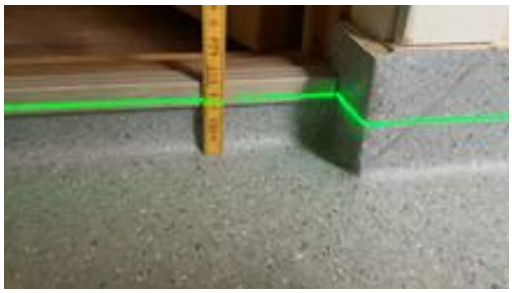
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.







LOFTETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Vinylbelegg er våtrommets tettesjikt på gulvet.
Det er ingen dokumentert tettesjikt på vegger i våtsoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

• Deler av våtsone har ikke membran og har utett overgang gulv/vegg, våtrommet må brukes deretter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Manglende membran i deler av våtsonen innebærer at konstruksjonen ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fuktpåvirkning. Vannsprut og fukt kan trenge inn i underliggende materialer og gi økt risiko for fuktskader, muggvekst, nedbrytning av konstruksjoner og skjulte skader som kan utvikle seg over tid. Våtrommets tekniske levetid er redusert, og bruken må tilpasses for å begrense belastningen.

Det anbefales å bruke våtrommet med forsiktighet og unngå direkte vannbelastning på områder uten membran. Full oppgradering av våtrommet bør vurderes for å etablere et sammenhengende og forskriftsmessig tettesjikt.

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett.



Utett overgang mot gulvbelegg.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er skade på innredning.

Konsekvens/tiltak

• 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.





Riss/sprekker i servant, samt hakk i servant.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det anbefales å gjøre tiltak for å etablere løsning for tilfredsstillende tilluft til våtrommet.

Tilstandsrapport





Det er ingen luftespalte under terskel.

LOFTETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommets oppbygning gjør hulltaking unødig.



Fuktmålinger er utført i treverk bak gulvbeleggets oppkant, det er ikke målt unormale verdier.



Fuktsøk med fuktindikator viser ingen unormale verdier.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppgradert i 2011.
Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Badekar med dusj. Veggmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malte glatte flater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

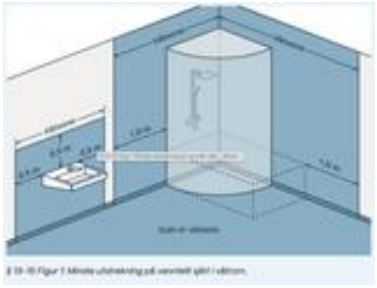
• Tiltak:

• Vindu er eksponert for fuktpåkjenning. Plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning. Bygningsdelen bør beskyttes mot direkte fuktpåkjenning. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.





Vindu er plassert i våtsone.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk, fall fra dørterskel er mindre enn 1:100 som er dagens forskriftskrav.
• Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring av hullyd/fast bom.

Tilstandsrapport





Det er ingen synlig membranoppkant ved terskel.





Avskalling registrert på flis.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

• Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

• Eldre membran innebærer økt sannsynlighet for aldringsrelaterte svekkelser i tetthet og funksjon. Risikoen for fuktinntrengning, lekkasjer og påfølgende skader øker gradvis etter hvert som membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Eldre membraner kan også være mer sårbare for mekanisk påvirkning og punktvise svakheter.

Det anbefales å følge med på eventuelle fuktmerker, misfarging, lukt eller andre tegn på redusert tetthet. Regelmessig kontroll av tilstøtende konstruksjoner og overflater bør gjennomføres. Eier bør påregne utskifting eller rehabilitering av membranløsningen innen en normal tidshorisont, og vurdere tidligere tiltak dersom det oppstår indikasjoner på svekket funksjon.

• Det må gjøres tiltak for å gi tilgang til sluk. Badekar er fuget mot veggen, og er med denne bakgrunn ikke mulig å flytte på befaringsdagen. Sluk må tilgjengeliggjøres for ytterligere inspeksjon for å kartlegge tilstand, samt regelmessig rengjøring.

Tilstandsrapport



Sluk er plassert under badekar, badekar er ikke flyttbart ettersom det er fuget fast mot vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dobbelservant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Badekar med dusj. Vegghengt wc.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Lekkasjevann fra innebygget sisterne synliggjøres ikke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• 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 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det anbefales å gjøre tiltak for å etablere løsning for tilfredsstillende tilluft til våtrommet.

Tilstandsrapport





Det er ikke luftespalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen står mot utvendig hjørne på vegg. Fuktsøk på overflater er foretatt, se under membran tettesjikt.

Når hulltaking for fuktmåling ikke er gjennomført innebærer dette en begrensning i undersøkelsen. Det kan ikke utelukkes at skjulte fuktforhold eller skader i konstruksjonen. Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er derfor valgt for dette kontrollpunktet.

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



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.

KJØKKEN

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Fuktsvellinger på skrog/ underskap.
• Innredning bærer preg av slitasje.
• Ufagmessig utførelse er registrert på kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Skader i bunn av benkeskap under kjøkkenkum.



Benkeplate har ufagmessigheter, er ikke tilstrekkelig festet mot underlaget.



LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke montert kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 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 og kombiskap kjøl/frys.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Innredning bærer preg av slitasje.
• Enkelte slitasjer/skader på benkeplate og hengsler er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Tilstandsrapport





Fuktsvelling på kant av benkeplate.



Skade ved innfesting av hengsling.



Kjøkkenfronter/dører henger.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Sannsynlighet for feil/funksjonssvikt øker med alder. Effektivitet svekkes også med alder. Det anbefales å følge med på funksjon og lydnivå, samt gjennomføre regelmessig rengjøring og vedlikehold for å forlenge gjenværende brukstid. Eier bør påregne utskifting av ventilatoren/viften innen rimelig tid, og vurdere fornyelse dersom kapasitet eller driftssikkerhet svekkes ytterligere.



SPESIALROM

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskekjeller med betonggulv, murvegger/panel og panel i himling. Opplegg og plass til vaskemaskin. Utslagsvask med avrenning til sluk. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Rommet bygget uten særlig tanke på tetthet og fuktsikring, slik det er krav om i dag. Eldre rom med moderat bruksintensitet kan ved endret bruk ha en kort gjenværende brukstid.

• Rommet har ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak siden rommet fungerer med dagens bruk. Oppgradering og utskifting må påregnes om man har andre brukskrav.

• Naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til redusert luftkvalitet, opphopning av lukt og økt fuktbelastning ved bruk. Mangelfull ventilasjon kan også bidra til vedvarende luktproblemer og dårligere inneklima over tid.
Det anbefales å forbedre ventilasjonsforholdene ved å etablere mekanisk avtrekk og tilluft under dør.





Avløp fra utslagsvask til sluk midt på gulvet.



Ventil i yttervegg,

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør.
Innvendige vannrør av varierende alder. Innvendige vannrør er oppgradert ifm. renovering av bad.
Innvendig hovedstoppekran er plassert i bod underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for lekkasjer og vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



Opplegg av nyere vannrør til bad 1. etasje/loftetasje, utført ifm. rehabilitering våtrom.



Hovedstoppekran.



Innvendig vannintak.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

• Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller1 må avløpsrør skiftes.

• Det er registrert/symptomer på lekkasje/rennemerke på røropplegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Når avløpsrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Utskifting av avløpsrør må påregnes.

Tilstandsrapport







Det er registrert liten lekkasje/rennemerke i avløpsskjøt på avløp av soil i underetasje.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Utilstrekkelig ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, opphopning av fukt, lukt- samt dårligere komfort i oppholdsrom og soverom. Manglende tilluft, spesielt på soverom, kan påvirke søvnkvalitet og inneklima negativt. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å montere veggventil på soverom eller forbedre eksisterende ventilasjonsløsning.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1996 er plassert i kjeller.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2006 er plassert på bad loftetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring eller automatisk vannstoppeventil på varmtvannstank.

• Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.

• Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Lekkasjevarsler anbefales montert.
En bereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare.
Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.
Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger for å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.

• Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare. Sikkerhet vurderes opp mot dagens krav.



VVB i kjeller.



Støpsel til varmtvannsbereder, ingen tegn til varmgang ved befaringsdagen.



VVB bad lofteetasje.



Støpsel til varmtvannsbereder, ingen tegn til varmgang ved befaringsdagen.

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

ELEKTRISK ANLEGG.
Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Tilstandsrapport

Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.
Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.

Generell kommentar

• Jeg er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Vi gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.



Sikringsskap i kjeller.



Sikringsskap har utette hull ved gjennomføringer.



Sikringsbryter med jordfeil til el-billader.



Sikringsskap loftetasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder.

Det er fremvist fakturadokumentasjon på at grunnmuren er re-drenert i 2012, gjelder på baksiden og på gavlender av boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng.
• Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering/fuktsikring er oppnådd på deler som ikke er re-drenert i 2012.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Avslutningslist over terreng må monteres for å redusere risikoen for at vann renner ned på innside av grunnmursplast. Vann som kommer bak grunnmursplasten kan føre til oppfukting av grunnmur, fuktskader og vanninnsig i rom under terreng/kjeller/krypkjeller. Dette kan medføre store kostnader til utskiftinger hvis det er oppstått fukt eller råteskader.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i sparesteinsbetong.
Innvendig er grunnmuren i garasje påforet med (ytong) porebetong. Ukjent type grunnmur bak elementer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn.

• Malingsflass, salutslag og av skalling av murpuss på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

• Sprekk i grunnmur i overgang opprinnelig del og tilbygg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn/ fundamenter.

Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Det er viktig å håndtere setningsskader i grunnmuren for å unngå ytterligere skade. Dette kan medføre kostnader til utbedringer.

• Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss som følge av mulig fuktvandring kan indikere at veggen utsettes for fuktbelastning over tid. Dersom fukt trenger inn i konstruksjonen, kan dette føre til nedbrytning av materialer, muggvekst og redusert innemiljø. Skadeutvikling kan foregå skjult bak overflater og være vanskelig å oppdage før omfanget øker. Uten nærmere undersøkelser foreligger det usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og risiko for videre skade.

Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av veggens fuktforhold for å avklare årsak til malingsflasset. Videre tiltak avhenger av resultatet av undersøkelsen, men kan omfatte utbedring av fuktkilder, forbedring av drenering/ventilasjon eller lokal reparasjon av overflater. Overvåkning av området for endringer i misfarging, lukt eller ytterligere flassing anbefales inntil forholdet er avklart.

Tilstandsrapport



Grunnmur i garasjekjeller.



Vertikal sprekk i mur,



Sprekk i mur overgang gammel/nyere ved tilbygg.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Synlige utvendig vannrør i: Plast. Synlig utvendig avløpsrør i: Soil/støpejern.

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

Synlige avløpsrør som føres ned i gulv er av støpejern/plast. Rørføringer under støpt gulv er det ikke gitt opplysninger om at er skiftet. Det er skiftet vann- og avløpsrør mellom hus og kommunalt ledningsnett.
Det er lagt ny 32mm PE plast vannledning fra eksisterende anboringsklammer på kommunalt avløpsnett og inn i kjeller, hvor det er tilkoblet eksisterende vannrør. Ny utvendig og innvendig stengeventil montert. Arbeidene er utført i 2014.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Avløpsrør under støp i kjellergulv har oppnåddf forventet funksjonstid og vil ha en naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at partikkler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger.
Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader.
• Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Det er ukjent om avløpsrør av soil/støpejern under gulvstøp i kjeller er skiftet ut.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. En rørinnspeksjon vil kunne avdekke materiale og tilstand på avløpsrørene.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

RADON:
• 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.

BRANNTEKNSIKE FORHOLD:
• Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller. Ikke fremvist dokumentasjon.

- Røykvarslere
- Brannslukningsapparat



• Radon: Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Risikoen vurderes som begrenset, men radon kan forekomme lokalt.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

278 m²/253 m²

Enebolig: 5 Soverom, 2 Bad, Stue/kjøkken, 2 Gang, Kjøkken, Spisestue, Stue, Hall m/trapp, Vindfang, Toalettrom, 3 Bod, Peisstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 700 000

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 4 950 000

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	**4 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 700 000**

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	Fagerlivegen 34 ,2818 GJØVIK 207 m²	1975	6 sov		18-08-2025	4 490 000	**5 000 000**		5 000 000	**24 155**
2	Fagerlivegen 38 ,2818 GJØVIK 197 m²	1975	3 sov		30-05-2025	4 800 000	**5 650 000**		5 650 000	**22 600**
3	Melbyvegen 8 ,2818 GJØVIK 199 m²	1973	3 sov		05-02-2025	4 600 000	**4 930 000**		4 930 000	**21 528**
4	Fridtjof Nansens veg 25 ,2816 GJØVIK 97 m²	1965	3 sov		19-11-2025	4 190 000	**3 950 000**		3 950 000	**21 237**
5	Kopperudbakken 22 ,2818 GJØVIK 205 m²	1975	3 sov		26-09-2025	5 150 000	**4 800 000**		4 800 000	**21 145**
6	Johan Nygaardsvolds veg 11 ,2816 GJØVIK 178 m²	1969	1 sov		23-02-2026	3 000 000	**3 110 000**		3 110 000	**17 472**
7	Martin Tranmæls veg 14 ,2816 GJØVIK 196 m²	1968	4 sov		19-06-2024	3 990 000	**3 800 000**		3 800 000	**17 431**

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

Offentlige avgifter og eiendomsskatt, faktiske kostnader for 2025.	Kr.		58 000
Forsikring, estimert.	Kr.		11 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.		35 000
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.**		**104 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 150 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 950 000**

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

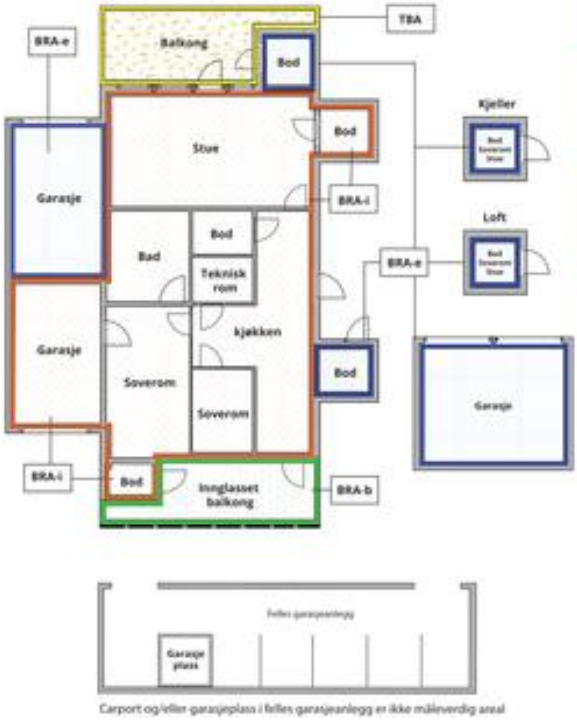
Hva er måleverdig areal?

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)**
Loftetasje	74			74	
1. Etasje	108			108	
Underetasje	71	25		96	
SUM	**253**	**25**			
SUM BRA	**278**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken, gang m/trapp		
1. Etasje	Kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad, spisestue, stue		
Underetasje	Hall m/trapp, vindfang, vaskekjeller, bod, bod 2, peisstue, bod 3		

Kommentar

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.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 234 cm og skråhimling. Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 237 cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 216 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:
- Veranda på ca. 17 m² med takoverbygg mot sør/øst med adkomst fra stue.
- Terrasseplatting på ca. 11 m² mot vest med adkomst fra stue.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Anne Aglen Brendmoe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	62	220		0	1406.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fridtjof Nansens veg 38

Hjemmelshaver

1/1 Anne Aglen Brendmoe

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2020-2032
Formål: Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse

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.

Lovlighet

Takstmannens sin kontroll innebefatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.
Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.
En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Det foreligger tegninger fra byggeår, tilbygningsår og påbygningsår. Byggegodkjente tegninger har avvik utfra rommens bruk ved befaringsdagen.

Det er registrert følgende endringer fra godkjente tegninger:
- Avvik på loftetasje hvor det er tegnet inn trapp med adkomst fra 1. etasje til deler av loftetasjen med bla. bod, gang, bad og soverom. I dag benyttes hele loftetasjen som leilighet, og er fysisk adskilt fra hoveddel.
- Avvik på 1. etasje hvor kjøkken er utvidet til og med del tegnet inn som "forstue", tidligere arbeidsrom/gjesterom. Garderobe er adskilt og nyttet som soverom. Bad er utvidet til og med deler av gang.

Branncelleinndeling mellom boenhetene er ikke mulig å kontrollere uten bygningsmessige inngrep.
Innhent brannprosjektering om mulig.
Konsekvensen av brutt brannskille kan øke faren for brannsmitte mellom enhetene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	10.10.2003	Gjelder for påbygg enebolig	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	24.03.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått		Nei
Rekvirent	17.03.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	19.03.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Byggetegninger	19.03.1964	Plan/snitt/fasade	Gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg	27.03.1974	Plantegninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger påbygg	18.11.2002	Plan/snitt/fasade	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.12.2005	Endring av eksisterende anlegg, -Tilkobling av varmekabel -Opplegg garasje.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.12.2005	Tilkobling av varmekabel. Opplegg i garasje.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon varmekabel	27.11.2011	Gjelder dokumentasjon-garantiskjema for varmekabel på bad.	Gjennomgått		Nei
Faktura/tilbud for drenering rundt bolig + planering.	19.12.2014	Grave/rørleggerarbeid etter avtale.	Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	30.03.2026	Bekreftelse på arbeider Vann og avløp i 2014.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	31.03.2026	
3	01.04.2026	
4	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle

Forutsetninger

eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser 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

Forutsetninger

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.

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.

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
10. mars 2026

Oppdragsnummer
71-0195/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fridtjof Nansens veg 38, 2816 GJØVIK

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Anne Aglen Brendmoe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2005

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4123271
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jostad Elektriske Murerfirma Morten Norbeck AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murerfirma Morten Norbeck og Jostad Elektriske. Badet ble totaltrenovert, med nytt tak, nye fliser på alle vegger, varmekabler på gulvet, samt nytt badekar, vask og toalett. Badet ble renovert etter standarden i 2011.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murerfirma Morten Norbeck og Jostad Elektriske. Se beskrivelse over. Utført i 2011

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snekker og Vedlikehold A/S; - Utbygd med en toppetasje, egen leilighet. 2002 - Nytt tak; 2002 Toten Bygg og anlegg; Sikring av fundamenter for terasse, samt nye fundamenter og isolering av inngangsparti utleiedel. Utført i 2011

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjøvik Graveservice drenerte rundt tre av fire vegger sommeren 2012 etter datidens standard.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jostad Elektriske, diverse forbedringer av det elektriske arbeidet, foretatt over flere år. Jostad Elektriske; Elbillader, installert høsten 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jostad Elektriske, installerte elbillader i garasjen høst 2025.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjøvik graveservice. Tilkobling av vann- og avløp til kommunalt nettverkt. Utført i 2014.

---

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: Snekker og Vedlikehold A/S, påbygg med helt ny etasje med godkjent leilighet. Bygd ut med innebygget garasje, utvidelse av stue og veranda. Ukjent utfører.

---

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

Ja

Beskriv: Eiendommen har en privat septiktank. Denne er ikke lenger i bruk.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Huset har ikke sentraloppvarming.

---

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: Varmekabler i gulv i peisstue. Kontrollert av Elco Gjøvik AS desember 2005. Utbedring av vannskade mellom utleiedel og hovedel av huset. Utført av Ocab høsten 2025. Lagt nytt gulvbelegg på baderomsgulvet i utleidelen. Utført av GBS Malerservice november 2025.

---

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: Vannskade fra badet i utleiedel høsten 2025. Utbedret av Ocab med ferdigstilling desember 2025. Medførte utrivning av isolasjon takkonstruksjonen mellom hoveddelen av huset og utleiedelen (toppetasjen). Opptørking, oppbygging av nytt tak i kjøkken, og delvis i gang, samt maling av hele taket i husets fellesrom i andre etasje / hoveddelen. Ble også lagt nytt gulvbelegg på badet i utleiedelen.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ble utført ny drenering i 2012. Før dette var det tegn på fuktskader ved flere av veggene mot grunnmuren.

---

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?

Ja

Beskriv: Bedring av det elektriske anlegget i kjøkken med tilkobling til jordelektrode på den ene kjøkkenkursen, og omgjøring til kun jordede stikkontakter. Kjøkkenet var etter dette i forskriftsmessig stand pr. 2011.

---

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

Ja

Beskriv: Det er synlige sprekker i mur på framsiden av huset.

---

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.

Ja

Beskriv: Det ble påvist, under utbedring av en vannskade, at det har vært mus / rotte i isolasjonen i takskillet mellom hoveddelen av huset, og leiligheten i toppetasjen for flere år siden. Isolasjonen er fjernet og erstattet med ny. Det ble ikke påvist noen skader under besiktelsen utført av Rentokil okotober 2025. Det ble likevel utført forebyggende tiltak i henhold til Forskrift om skadedyrbekjempelse.

---

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?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Godkjent av Gjøvik kommune.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Klage på sikring av fundamenter for terrasse og isolasjon av inngangsparti for utleiedelen. Vannskade på tak på kjøkkenet etter vannlekkasje fra baderommet i utleiedelen høsten 2025.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Matrikkelen ble oppdatert etter avholdtoppmålingsforretning over eiendommen 23.11.2011.

---

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?

Ja

Beskriv: Nabovarsel om utbygging av tomt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 71-0195/25

enova

Energiattest



Adresse **Fridtjof Nansens veg 38, 2816 GJØVIK**	
Dato for energimerking **30.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276864**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **155638427**
Gårdsnummer **62**	Bruksnummer **220**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **253,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **253,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **248,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **292,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **73 967 kWh**



Fridtjof Nansens veg 38, 2816 GJØVIK

Detaljering

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



Fridtjof Nansens veg 38, 2816 GJØVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

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 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: 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 på varmeanlegg

Tiltak 27: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

GJØVIK KOMMUNE
AREALBRUK OG UTVIKLING
Byggesak

Tom Mykleset/Inger M. Aaseth
Fridtjof Nansens veg 38,

2816 GJØVIK



Vår ref. :	*Saksnr. :*	*Deres ref. :*	*Gjøvik,*
AADS/03-016131/511	*02/03903*		*10.10.2003*

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsloven av 14.06.85, § 99)

Ansvarlig søker	Snekker og Vedlikehold AS
Eiendom/byggested	62/220 - Fridtjof Nansens veg 38, 2816 Gjøvik
Bygningsnummer	155638427
Tiltakets art	Påbygg
Byggets art	Enebolig
Behandling/vedtak	Administrativt vedtak, sak nr. 02/1483

I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis det herved ferdigattest for påbygget.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om kontrollerklæring datert 23.09.2003, som sier at det ikke er registrert mangler som hindrer ferdigattest.
Kommunen har ikke foretatt tilsyn med tiltaket.
Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Arild Stange
avdelingsingeniør

Kopi:
Snekker og Vedlikehold AS, Lofotgt. 2, 0458 Oslo
Feiervesenet

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

GJØVIK KOMMUNE
Saksbeh ADS | Saksnr 02/03903
Løpenr 016062/03 | Dokid 004
08 OKT. 2003

Kommunens saksnr | Side av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	62	220				

Adresse: Fridtjof Nansens vei 38 | Objektkode: MAT 62/220 | Postnr: 2816 | Poststed: Gjøvik

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 23-09-03
- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[x] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[ ]
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Snekker og Vedlikehold AS

Dato: 23-09-03 | Underskrift: Snekker og Vedlikehold A/S Lindtveien 2, 0484 Oslo

Gjentas med blokkbokstaver: Bjørn Faye

© NBR nr 5167 Juli-2003


7150
62/220 Bsak P-teg
Fv 111
Olav O. Lams veg
Fridtjof Nansens veg
Martin Tranmæls veg
Bjørnelia
Totenveg
250
250
320
360
240
62/220
62/218
62/219
62/216
62/345
62/421
62/45
62/226
62/222
62/225
62/217
62/227
62/415
62/349
62/359
62/379
62/392
62/366
62/336
62/17
62/215
62/214
62/411
62/390
62/406
62/16
62/412
62/343
62/60
62/55
62/56
62/112
62/105
62/369
62/339
62/344
62/394
62/279
62/280
62/259
62/223
62/221
62/229
62/228
62/176
62/175
62/151
62/178
62/398
62/177
62/134
62/135
62/162
62/155
62/146
62/166
62/145
62/148
62/156
62/157
62/133
62/153
62/227
62/357
62/351
62/407
62/373
62/374
62/380
62/287
62/109
62/230
62/232
62/341
62/19
64/196
64/269
64/262
64/194
64/57
64/31
64/10
64/26
64/423
64/37
64/46
1332
1333
1957
2908
2905
1832
1833
1834
2903
8333b
8333d
8333e
8333h
8333j
8333k
8333n
8300
6333

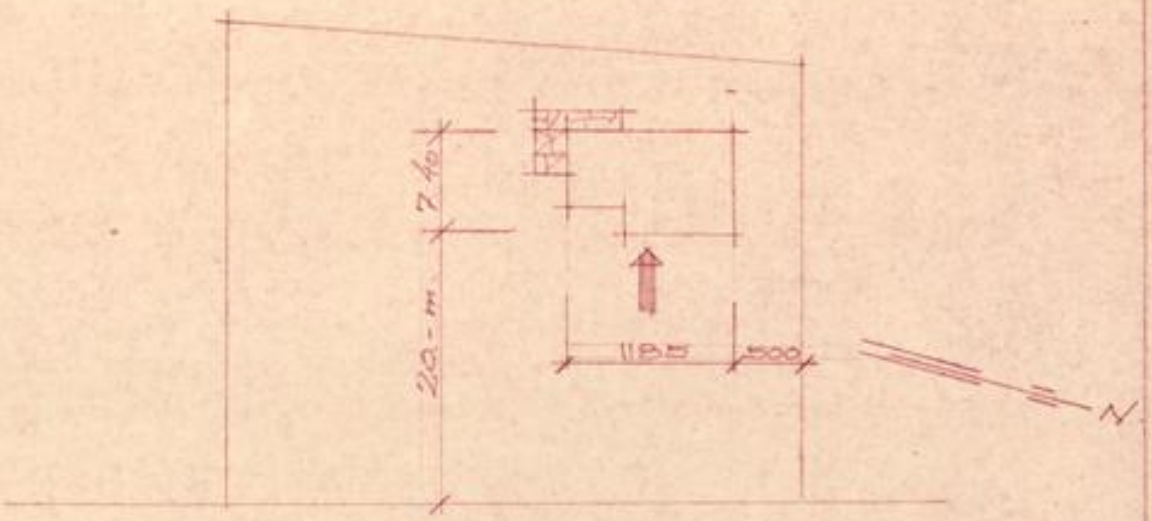
HR. LEIF ANDERSEN - TOMT VI AV, ROSENLUND - 62/18
GJØVIK.

TOMTEPLISS. M. 1:500.

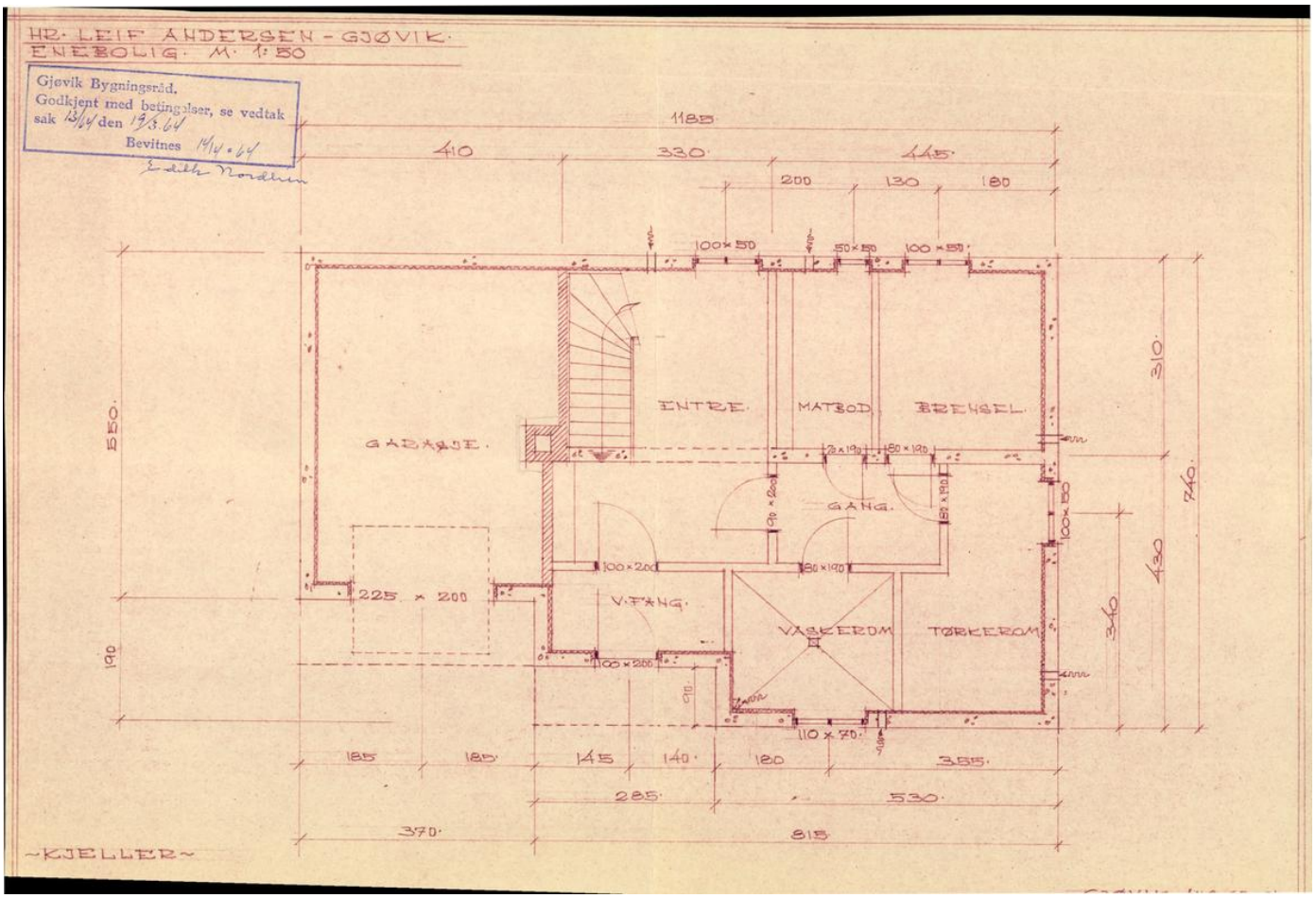
Fridtjof Nansens v. 38

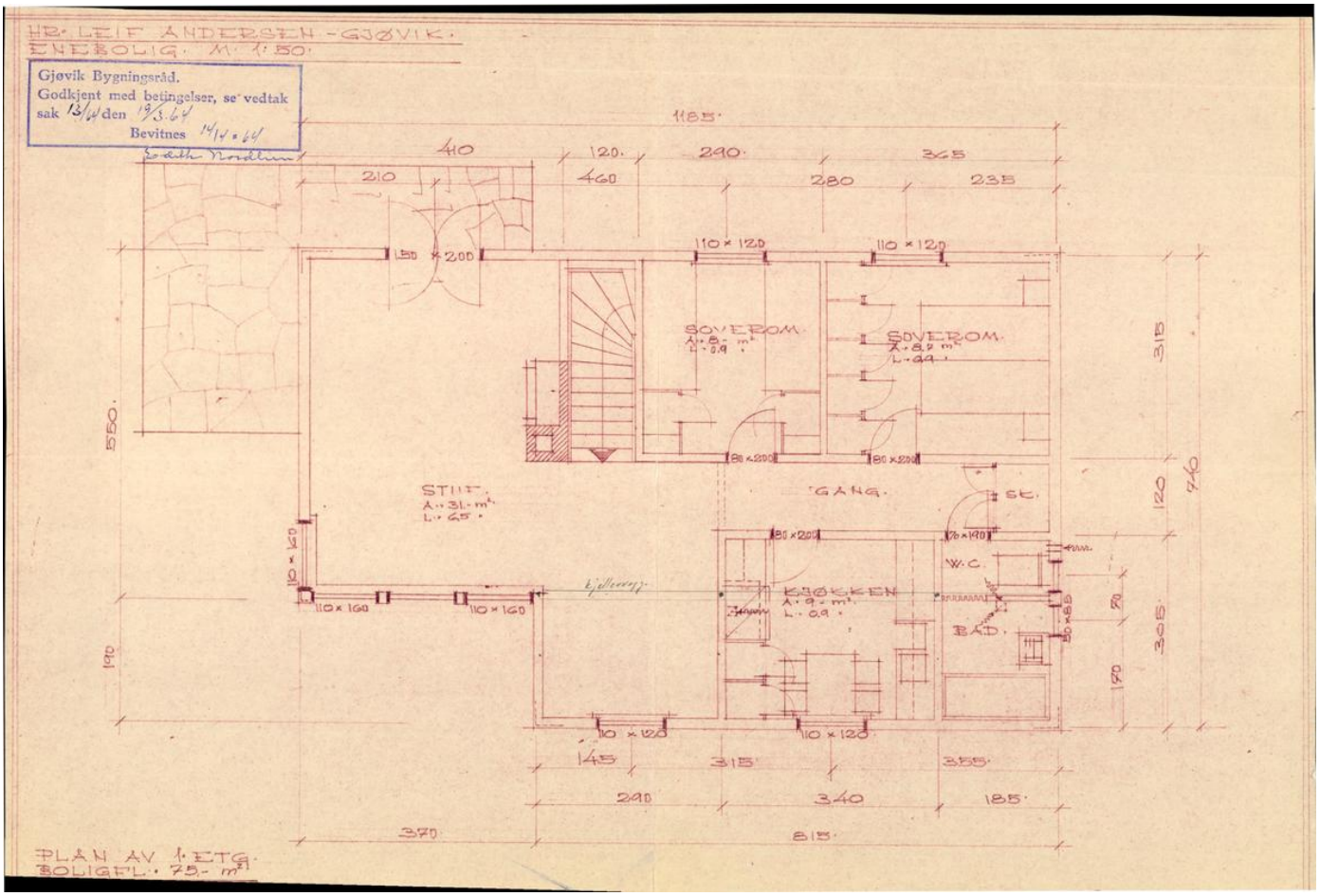
715 NX
62/220 Bsak P-teg

Gjøvik Bygningsråd.
Godkjent med betingelser, se vedtak sak 13/64 den 19/3 64
Bevitnes 14/4 - 64
Judith Nordhus



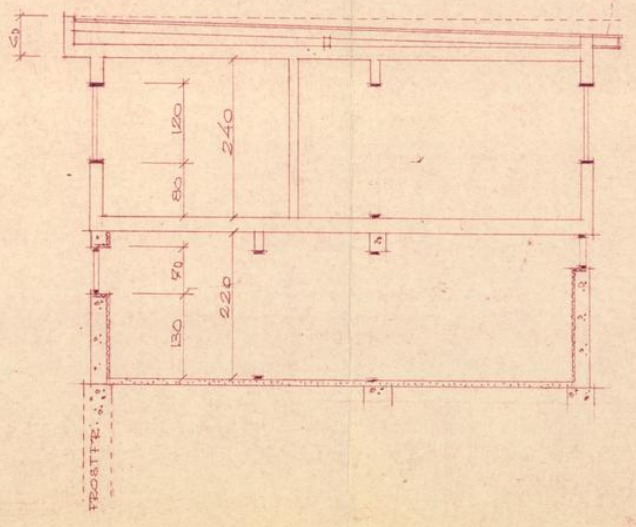
REG. VEG.


HR. LEIF ANDERSEN - GJØVIK.
ENEBOLIG. M. 1:50
Gjøvik Bygningsråd.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 13/64 den 19.3.64
Bevitnes 14/4-64
Edith Nordlien
1185
410
330
445
200
130
180
100×150
50×150
100×150
ENTRE.
MATROM
BRENSEL.
GARASJE.
GANG.
225 × 200
V.FANG.
VASKEROM
TØRKEROM
110 × 70
185
185
145
140
120
355
285
530
370
815
550
190
310
740
430
340
~KJELLER~


HR. LEIF ANDERSEN - GJØVIK.
ENEBOLIG. M. 1:50.
Gjøvik Bygningsråd.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 13/64 den 19/3.64
Bevitnes 14/4-64
Edith Nordlum
1185
410
120
290
365
210
460
280
235
150 x 200
110 x 120
110 x 120
SOVEROM.
A: 8- m²
L: 9.9 .
SOVEROM.
A: 8.2 m²
L: 9.9 .
315
550
740
120
80 x 200
80 x 200
STUE.
A: 31- m².
L: 65 .
GANG.
ST.
80 x 200
70 x 190
W.C
KJØKKEN
A: 9.- m².
L: 9.9 .
BAD.
80 x 80
70
305
170
170
110 x 160
110 x 160
110 x 160
110 x 120
110 x 120
145
315
355
290
340
185
370
815
PLAN AV 1. ETG.
BOLIGFL. 75- m²

HB. LEIF ANDERSEN ~ GJØVIK.
ENEBOLIG. M. 1:50.

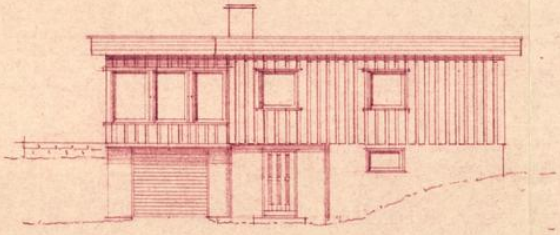
Gjøvik Bygningsråd.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 13/64 den 19/3-64
Bevitnes 14/4-64
Edith Nordlien



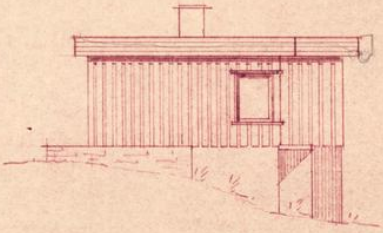
~ SNITT ~

HB. LEIF ANDERSEN - GJØVIK.
ENEBOLIG. M. 1:100.

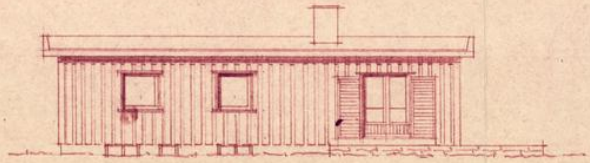
Gjøvik Bygningsråd.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 16/64 den 19/3.64
Bevitnes 14/4.64
Edith Nordheim



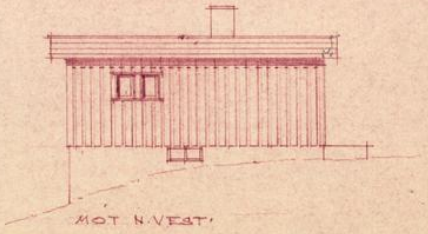
MOT N.ØST.



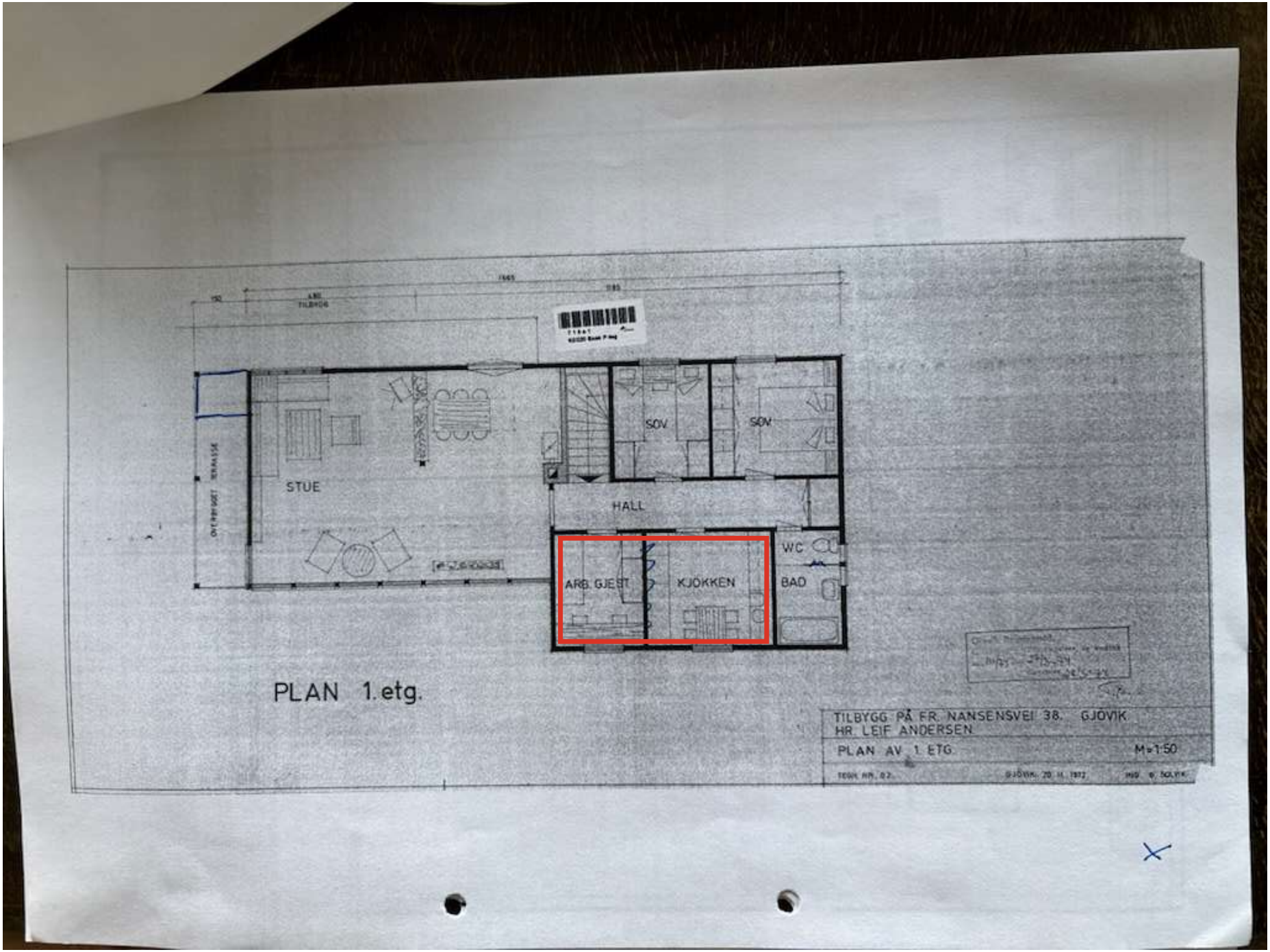
MOT S.ØST.

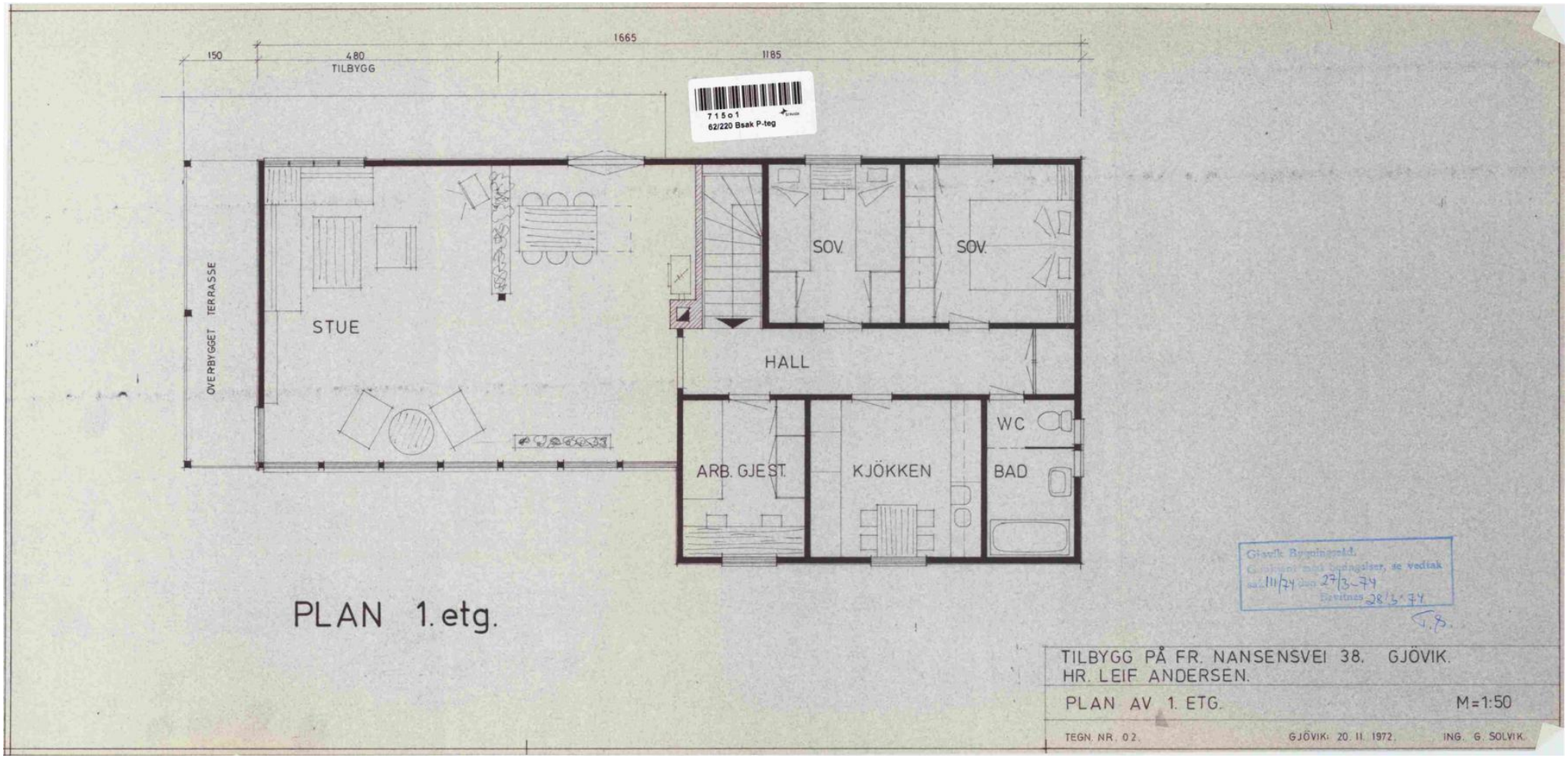


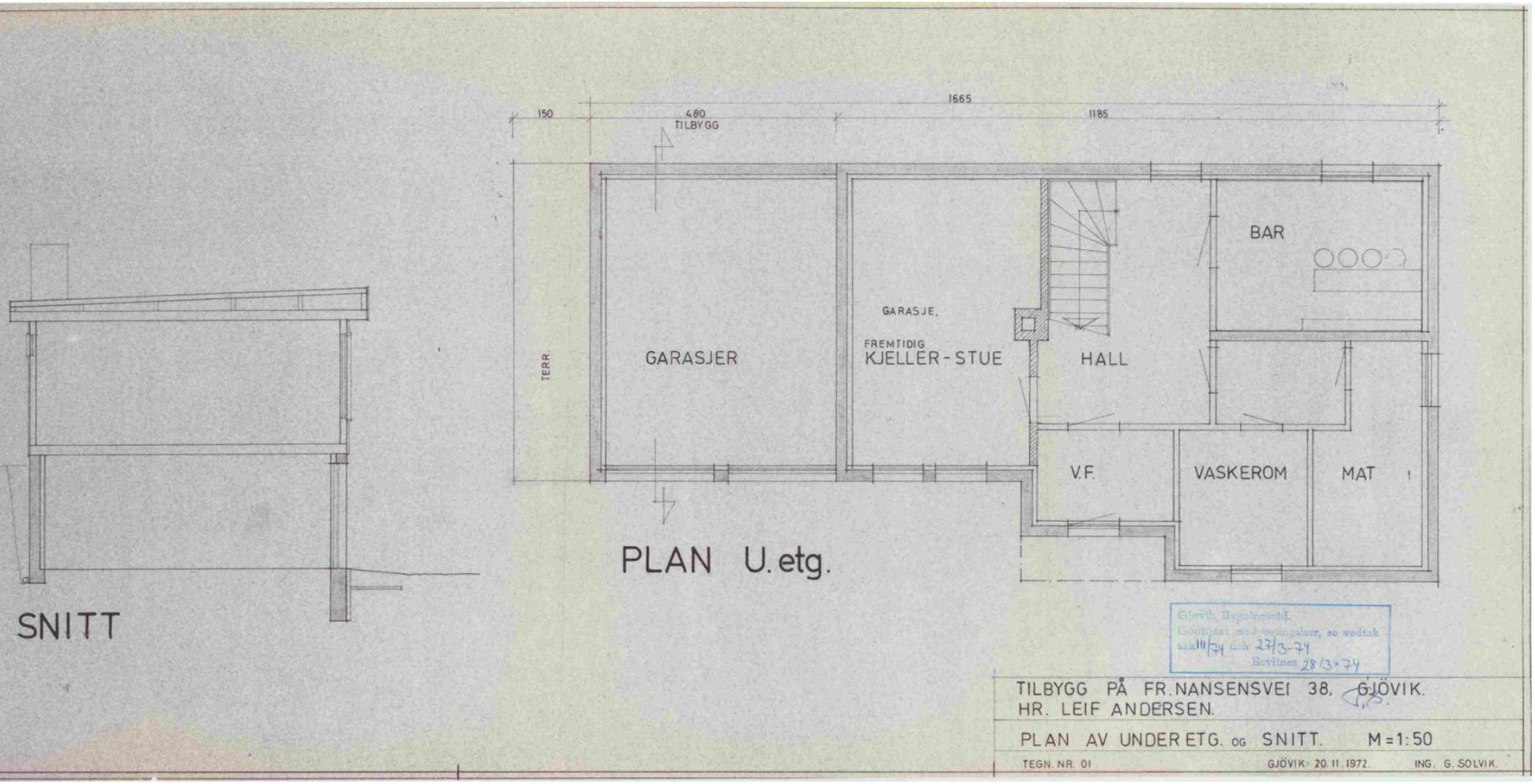
MOT S.VEST.



MOT N.VEST.


STUE
SOV
SOV
HALL
ARB. GJEST
KJØKKEN
WC
BAD
PLAN 1.etg.
TILBYGG PÅ FR. NANSENSVEI 38. GJØVIK
HR. LEIF ANDERSEN
PLAN AV 1 ETG.
M=1:50


1665
150
480
TILBYGG
1185
7150 1
62/220 Bsak P-teg
OVERBYGGET TERRASSE
STUE
SOV.
SOV.
HALL
WC
ARB. GJEST.
KJÖKKEN
BAD
PLAN 1. etg.
Gjøvik Byggnemnd.
Godkjent med anmerkninger, se vedtak
sak 111/74 dato 27/3-74
Expedert 28/3-74
TILBYGG PÅ FR. NANSENSVEI 38. GJÖVIK.
HR. LEIF ANDERSEN.
PLAN AV 1. ETG.
M=1:50
TEGN. NR. 02.
GJÖVIK. 20. II. 1972.
ING. G. SOLVIK.


150
480
TILBYGG
1665
1185
TERR.
GARASJER
GARASJE.
FREMTIDIG
KJELLER - STUE
HALL
BAR
V.F.
VASKEROM
MAT
PLAN U. etg.
SNITT
Gjøvik Bygningsråd.
Godkjent med forutsetninger, se vedtak
sak 111/74 dato 27/3-74
Bevitnes 28/3-74
TILBYGG PÅ FR. NANSENSVEI 38, GJØVIK.
HR. LEIF ANDERSEN.
PLAN AV UNDER ETG. OG SNITT. M=1:50
TEGN. NR. 01
GJØVIK 20.11.1972.
ING. G. SOLVIK.

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 26.01.2026

Tilknytning til veg

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	220	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Fridtjof Nansens veg 38, 2816 GJØVIK								

Veg

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

Kommentar

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

GJØVIK KOMMUNE
AREALBRUK OG UTVIKLING
Byggesak

Tom Mykleset/Inger M. Aaseth
Fridtjof Nansens veg 38,

2816 GJØVIK



Vår ref. :	*Saksnr. :*	*Deres ref. :*	*Gjøvik,*
AADS/03-016131/511	*02/03903*		*10.10.2003*

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsloven av 14.06.85, § 99)

Ansvarlig søker	Snekker og Vedlikehold AS
Eiendom/byggested	62/220 - Fridtjof Nansens veg 38, 2816 Gjøvik
Bygningsnummer	155638427
Tiltakets art	Påbygg
Byggets art	Enebolig
Behandling/vedtak	Administrativt vedtak, sak nr. 02/1483

I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis det herved ferdigattest for påbygget.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om kontrollerklæring datert 23.09.2003, som sier at det ikke er registrert mangler som hindrer ferdigattest.
Kommunen har ikke foretatt tilsyn med tiltaket.
Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Arild Stange
avdelingsingeniør

Kopi:
Snekker og Vedlikehold AS, Lofotgt. 2, 0458 Oslo
Feiervesenet

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

GJØVIK KOMMUNE
Saksbeh ADS | Saksnr 02/03903
Løpenr 016062/03 | Dokid 004
08 OKT. 2003

Kommunens saksnr | Side av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	62	220				

Adresse: Fridtjof Nansens vei 38 | Objektkode: MAT 62/220 | Postnr: 2816 | Poststed: Gjøvik

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 23-09-03
- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[x] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[ ]
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Snekker og Vedlikehold AS

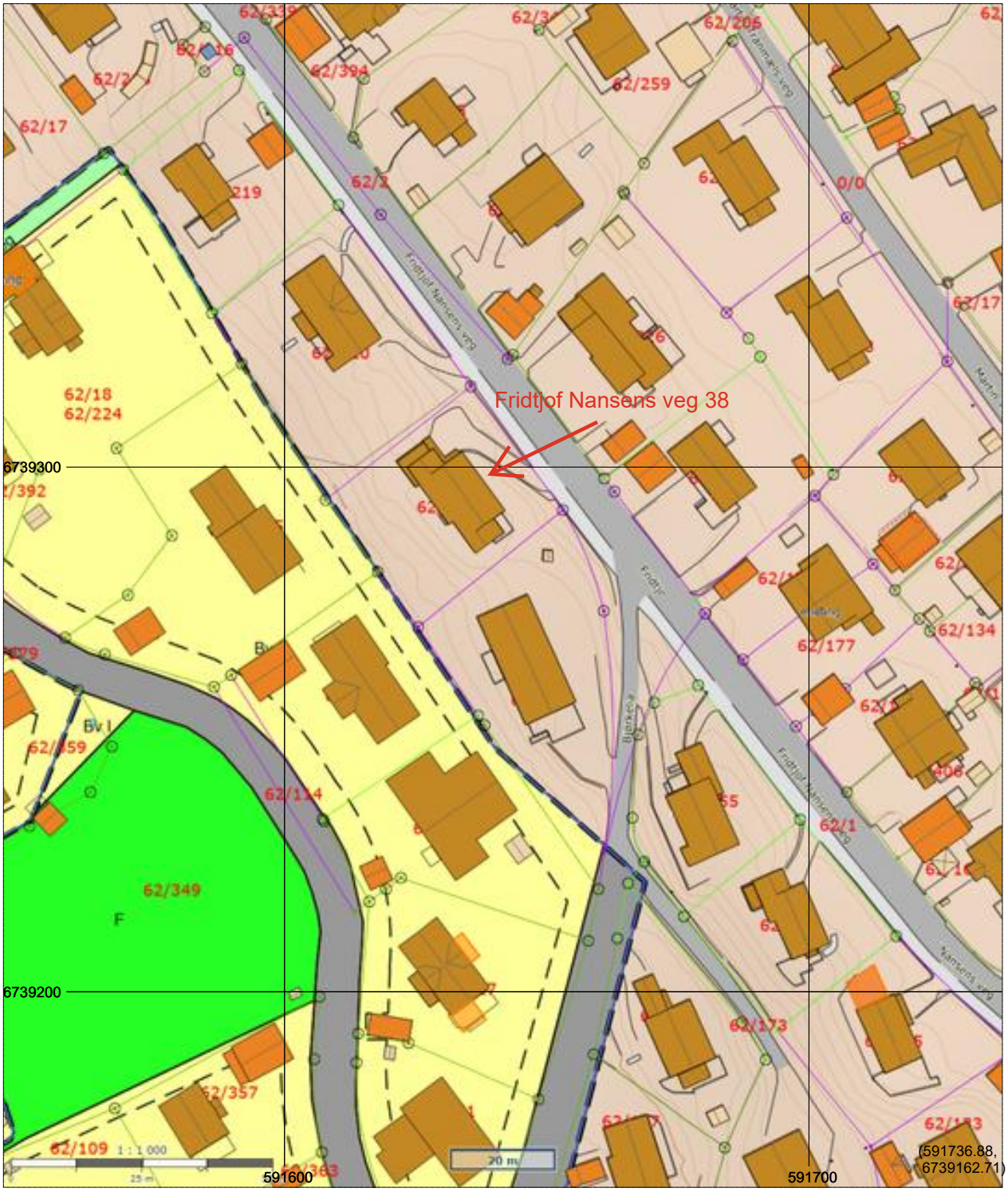
Dato: 23-09-03 | Underskrift: Snekker og Vedlikehold A/S Lindtorp 2, 0484 Oslo

Gjentas med blokkbokstaver: Bjørn Faye

© NBR nr 5167 Juli-2003


7150
62/220 Bsak P-teg
Fv 111
Olav O. Lams veg
Fridtjof Nansens veg
Martin Tranmæls veg
Bjørnelia
Totenveg
250
250
320
360
240
62/220
62/218
62/219
62/421
62/45
62/226
62/345
62/349
62/217
62/227
62/415
62/18
62/16
62/17
62/215
62/214
62/339
62/344
62/394
62/259
62/279
62/280
62/223
62/221
62/229
62/176
62/228
62/175
62/151
62/222
62/178
62/398
62/177
62/134
62/135
62/162
62/406
62/155
62/146
62/166
62/145
62/148
62/156
62/157
62/133
62/153
62/112
62/336
62/392
62/366
62/105
62/379
62/359
62/341
62/373
62/407
62/19
62/374
62/380
62/232
62/287
62/230
62/109
62/357
62/351
62/225
62/55
62/56
62/57
62/60
62/343
62/406
62/412
62/369
64/196
64/269
64/262
64/194
64/31
64/10
64/26
64/423
64/37
64/46
1332
1333
1957
2908
8333b
8333e
8333
8333d
8333e
1832
8333n
8333k
8333j
1833
8333h
1834
2903
2905
8300

(591546.4,
6739388.34)



Kartutsnitt Fridtjof Nansens veg 38

Eiendom 3209-135/421

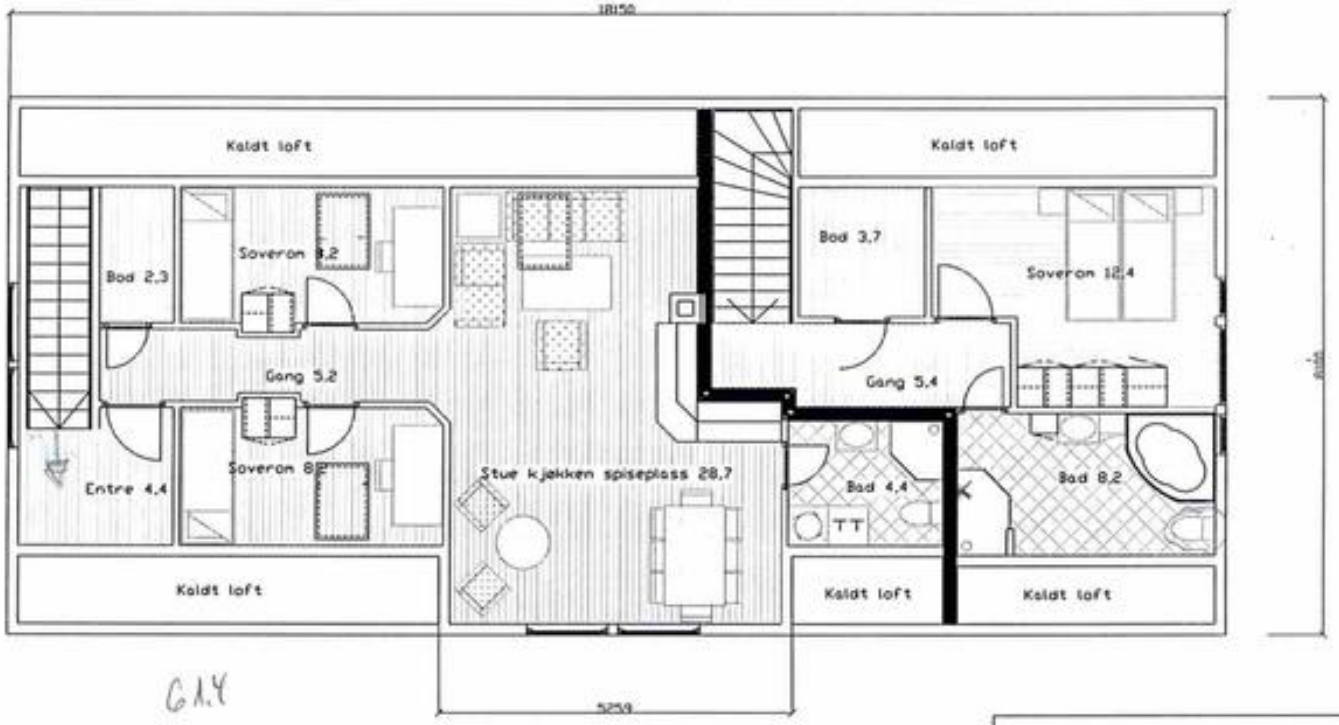
N

Målestokk: 1:1000
Dato:3/11-2025
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.


Eiendomsgrense
Nøyaktig 0-10
Middels Nøyaktig 11-30
Mindre Nøyaktig 31-199
Mindre Nøyaktig 200-499
Punktfeste
Teigdeler
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje vann
Hjelpelinje veg
Omtvistet grense
Planinnhold - Reguleringsplan over...

71504
62/220 Bsak P-teg



29,7m²

32%

61,4

67%

Σ 91,1 m

02 1483 18/11-02

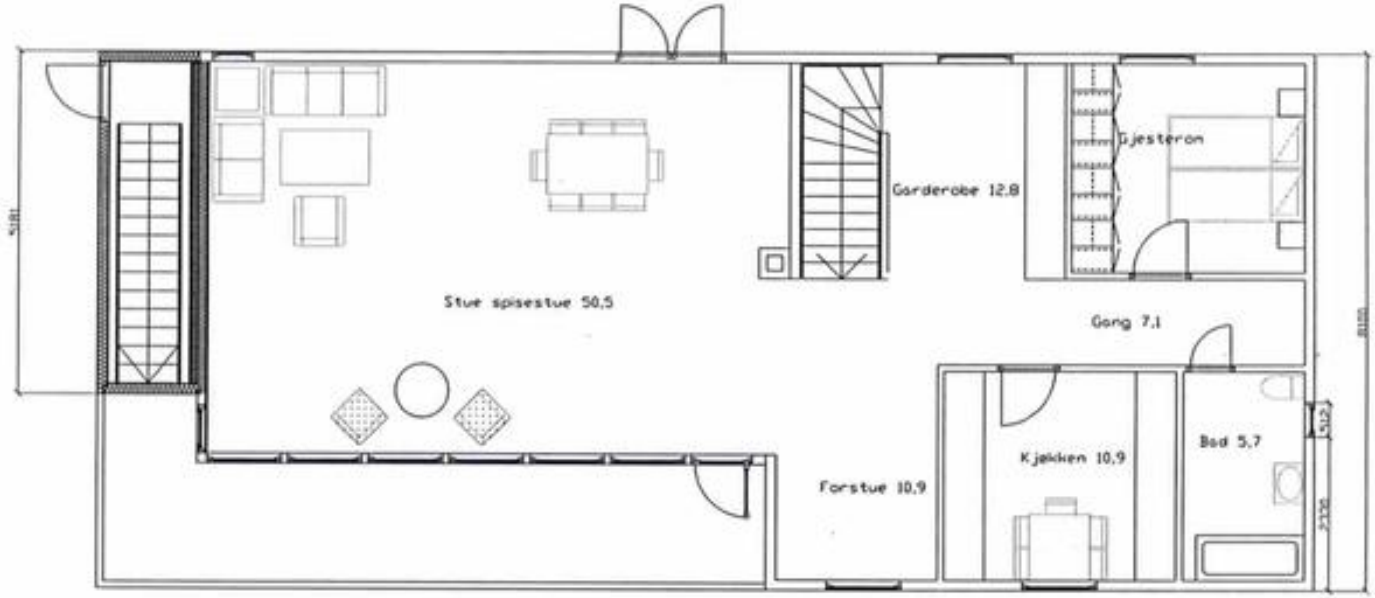
26/11-02

agah

Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse av Snekker og Vedlikehold A/S

Snekker og Vedlikehold A/S
Lofotgt. 2 0458 Oslo Telefon 22 37 04 46 - 22 37 05 62 - Telefax 22 38 16 93

Tom Mykleset	
Fridtjof Nansensveg 38	
Kommune:	Gjøvik
G.nr. B.nr.	62/220
Dato:	20-09-02
Tegnet av:	Bjørn Faye
Tittel:	Plan av loft
Mål 1:100	
02	



02 1483 18/11-02
26 11. 02.

Tom Mykleset	
Fridtjof Nansensveg 38	
Kommune:	Gjøvik
G.nr. B.nr.	62/220
Dato:	20-09-02
Tegnet av:	Bjørn Faye
Tittel:	Plan 1
Mål 1:100	
01	

Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse av Snekker og Vedlikehold A/S

Snekker og Vedlikehold A/S
Lofotgt. 2 0458 Oslo Telefon 22 37 04 46 - 22 37 05 62 - Telefax 22 38 16 93



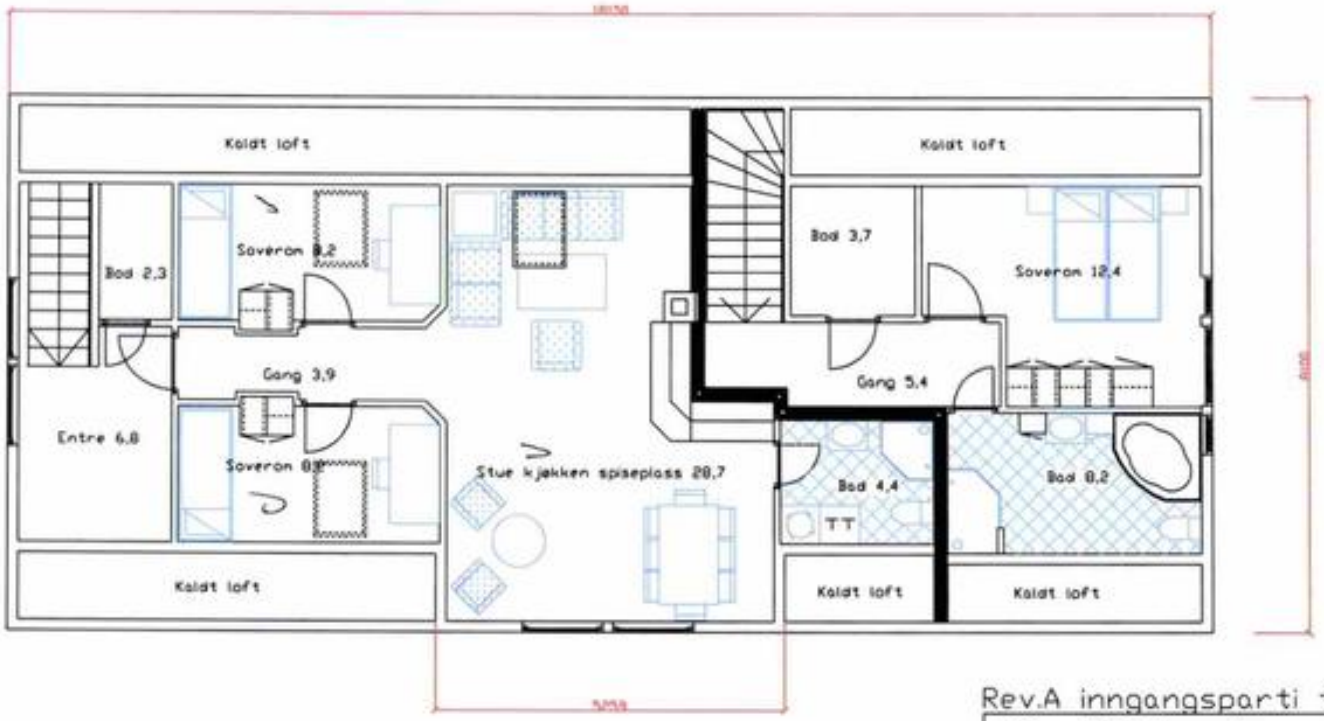
Rev.A inngangsparti til loft- 01-11-02

02 1483 18/11-02
26 11. 02.
AGA

Tom Mykleset	
Fridtjof Nansensveg 38	
Kommune:	Gjøvik
G.nr. B.nr.	62/220
Dato:	20-09-02
Tegnet av:	Bjøm Faye
Tittel:	Plan 1
Mål 1:100	
01	

Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse av Snekker og Vedlikehold A/S

Snekker og Vedlikehold A/S
Lofotgt. 2 0458 Oslo Telefon 22 37 04 46 - 22 37 05 62 - Telefax 22 38 16 93



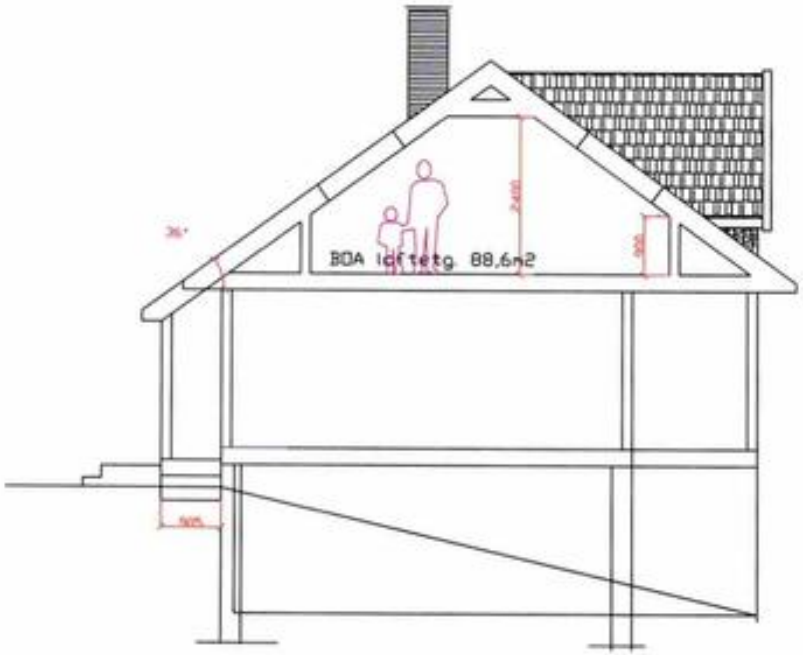
Rev.A inngangsparti til loft- 01-11-02

Tom Mykleset	
Fridtjof Nansensveg 38	
Kommune:	Gjøvik
G.nr. B.nr.	62/220
Dato:	20-09-02
Tegnet av:	Bjørn Faye
Tittel:	Plan av loft
Mål 1:100	
02	

02 1483 18/11-02
26.11- 02.
AGAH

Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse av Snekker og Vedlikehold A/S

Snekker og Vedlikehold A/S
Lofotgt. 2 0458 Oslo Telefon 22 37 04 46 - 22 37 05 62 - Telefax 22 38 16 93



02 1483 18/11-02
26 11- 02.
AGRM

Rev.A inngangsparti til loft- 01-11-02

Tom Mykleset	
Fridtjof Nansensveg 38	
Kommune:	Gjøvik
G.nr. B.nr.	62/220
Dato:	20-09-02
Tegnet av:	Bjøm Faye
Tittel:	Plan loftetasje
Mål 1:100	
07	

Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse av Snekker og Vedlikehold A/S

Snekker og Vedlikehold A/S
Lofotgt. 2 0458 Oslo Telefon 22 37 04 46 - 22 37 05 62 - Telefax 22 38 16 93



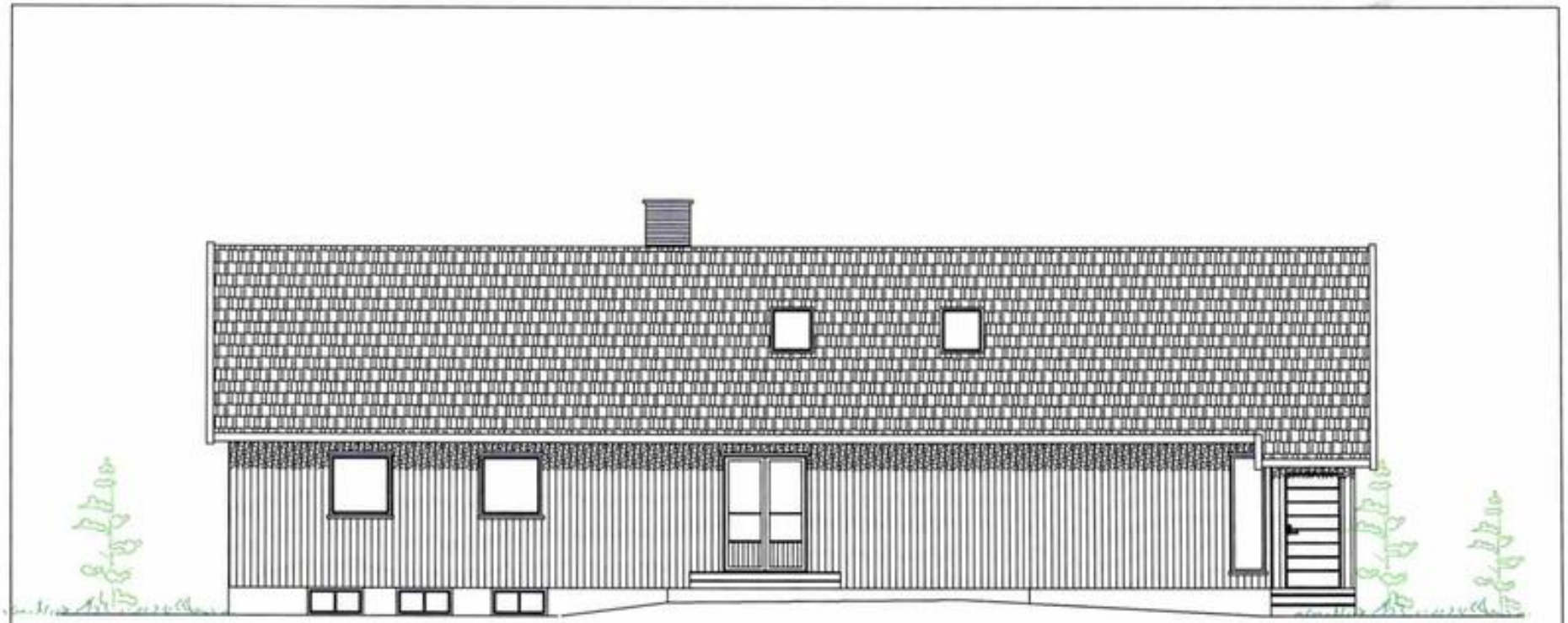
Rev.A inngangsparti til loft- 01-11-02

Godkjent med bruksendring
sak 02 1483 18/11-02
Bevilget 26 11- 02.
asah

Tom Mykleseth	
Fridtjof Nansensveg 38	
Kommune:	Gjøvik
G.nr. B.nr.	62/220
Dato:	20-09-02
Tegnet av:	Bjøm Faye
Tittel:	Fasade mot nord vest
M&I 1:100	
06	

Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse av Snekker og Vedlikehold A/S

Snekker og Vedlikehold A/S
Lofotgt. 2 0458 Oslo Telefon 22 37 04 46 - 22 37 05 62 - Telefax 22 38 16 93



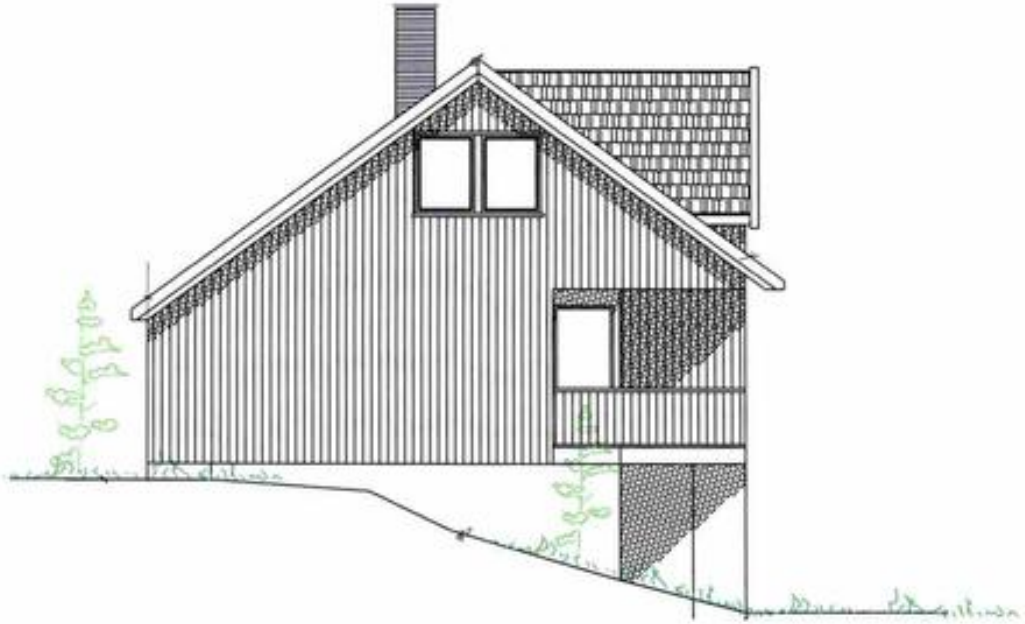
Rev.A inngangsparti til loft- 01-11-02

Teknisk etat/byggesaksavd.
Godkjent med bolingelse av vedlik-
sak 02 1483 dato 18/11-02
Bovitnes 26/11-02.
AGAH

Tom Mykleset	
Fridtjof Nansensveg 38	
Kommune:	Gjøvik
G.nr. B.nr.	62/220
Dato:	20-09-02
Tegnet av:	Bjøm Faye
Tittel:	Fasade mot sør vest
Mål 1:100	
05	

Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse av Snekker og Vedlikehold A/S

Snekker og Vedlikehold A/S
Lofotgt. 2 0458 Oslo Telefon 22 37 04 46 - 22 37 05 62 - Telefax 22 38 16 93



Teknisk etat/byggesak
Godkjent med bemerkninger
sak 02 1483 18/11-02
Bevilnes 26 11- 02.
AGAM

Rev.A inngangsparti til loft- 01-11-02

Tom Mykleset	
Fridtjof Nansensveg 38	
Kommune:	Gjøvik
G.nr. B.nr.	62/220
Dato:	20-09-02
Tegnet av:	Bjøm Faye
Tittel:	Fasade mot sør øst
Mål 1:100	
04	

Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse av Snekker og Vedlikehold A/S

Snekker og Vedlikehold A/S
Lofotgt. 2 0458 Oslo Telefon 22 37 04 46 - 22 37 05 62 - Telefax 22 38 16 93

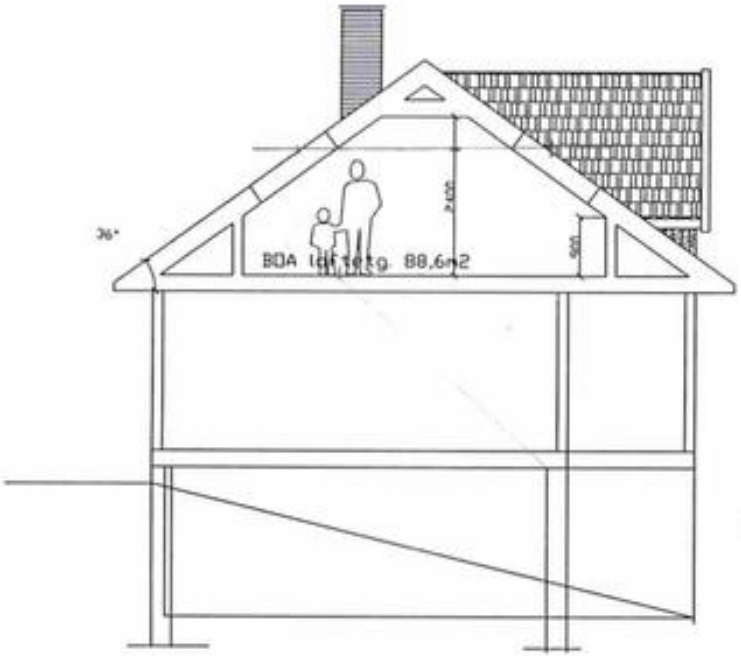


Teknisk etat/byggingsrådet
Godkjent med betingelser se vedtak
sak 02 1483 dato 18/11-02.
Bevilges 26 11- 02.
AGAH

Tom Mykleset	
Fridtjof Nansensveg 38	
Kommune:	Gjøvik
G.nr. B.nr.	62/220
Dato:	20-09-02
Tegnet av:	Bjørn Faye
Tittel:	Fasade mot nord øst
Mål 1:100	
03	

Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse av Snekker og Vedlikehold A/S

Snekker og Vedlikehold A/S
Lofotgt. 2 0458 Oslo Telefon 22 37 04 46 - 22 37 05 62 - Telefax 22 38 16 93



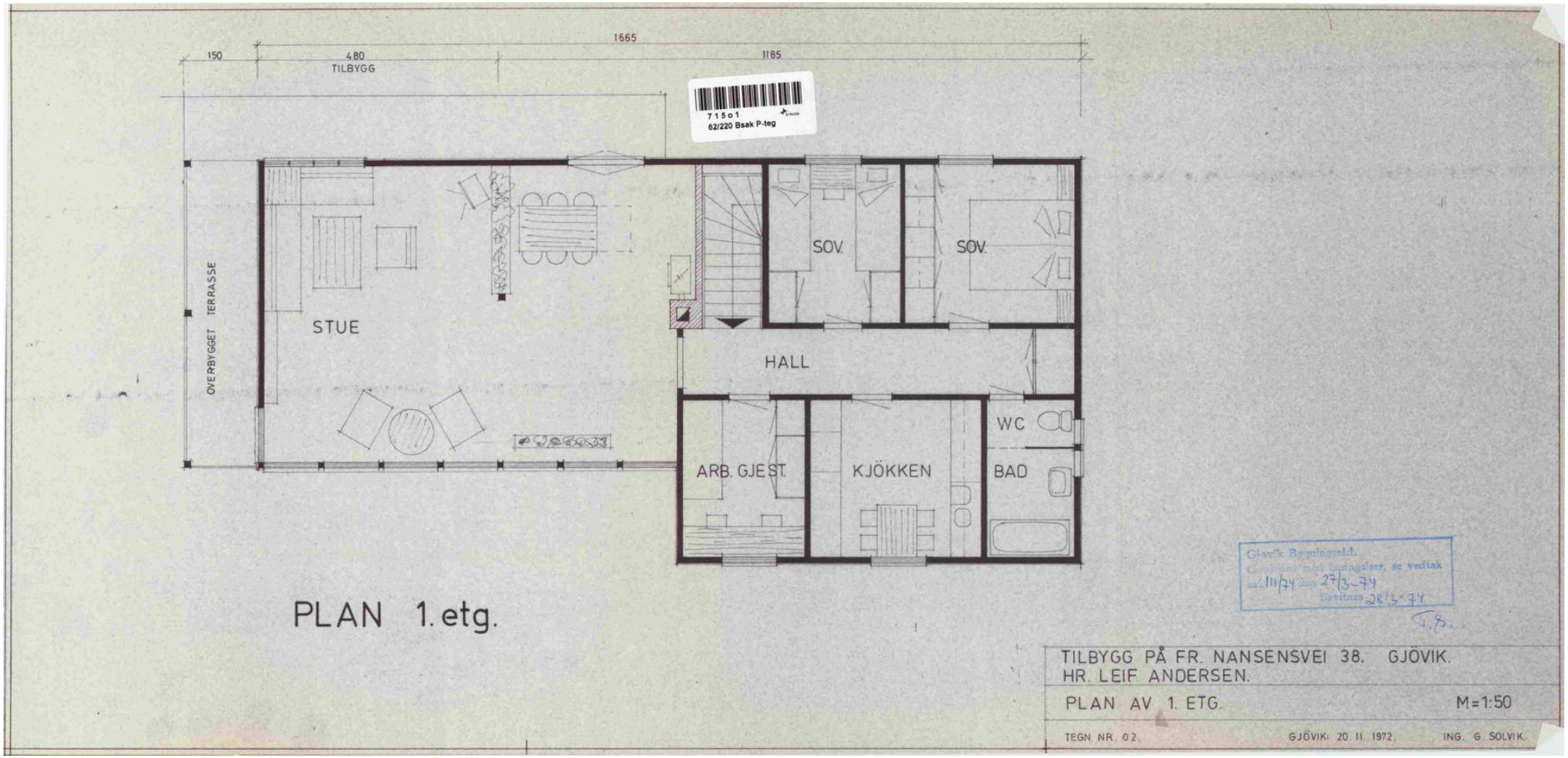
3,8m

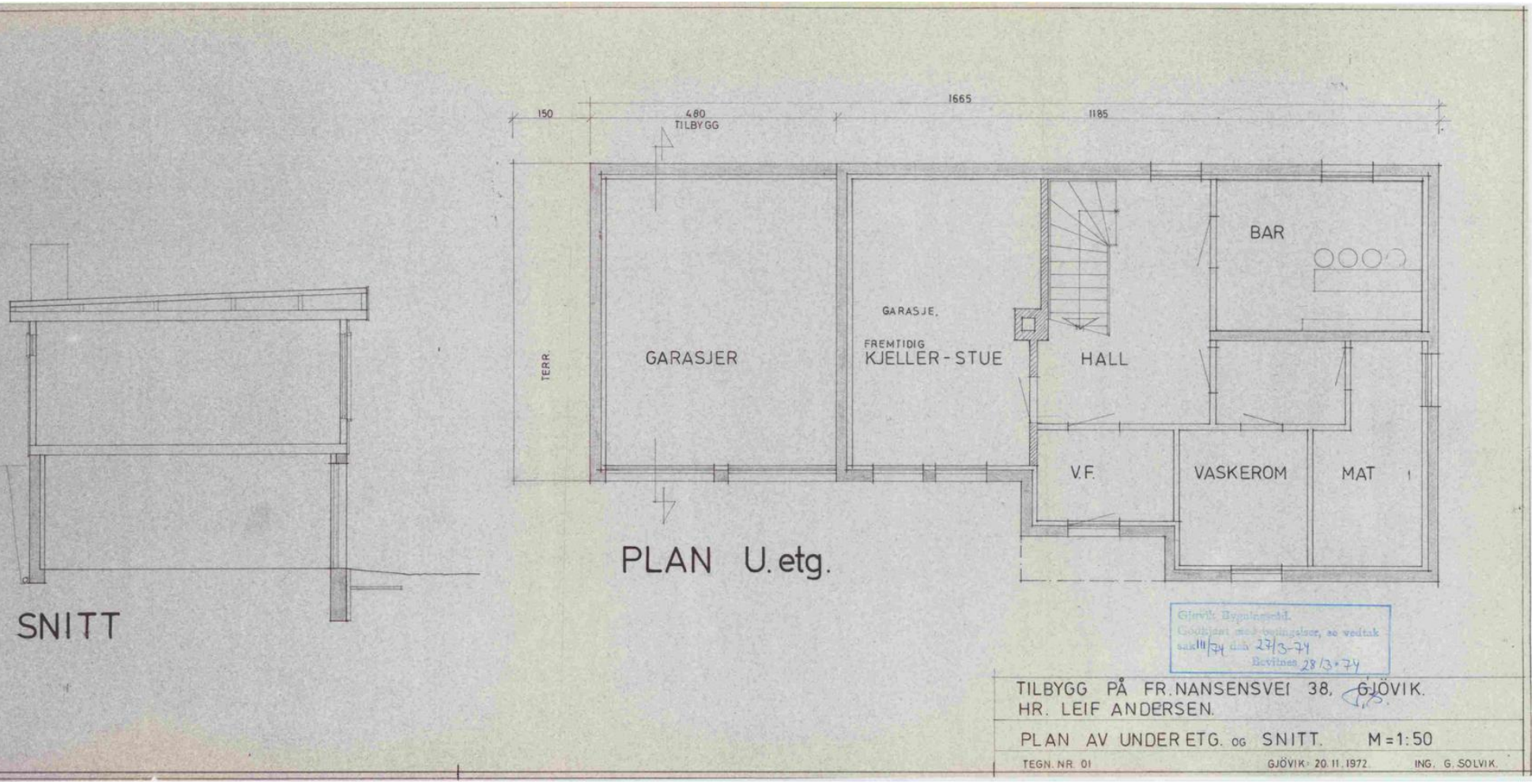
Teknisk etat/byggesaksavd.
Godkjent med bemerkninger se vedlegg
02 1483 18/11-02
26 11- 02.
AGAH

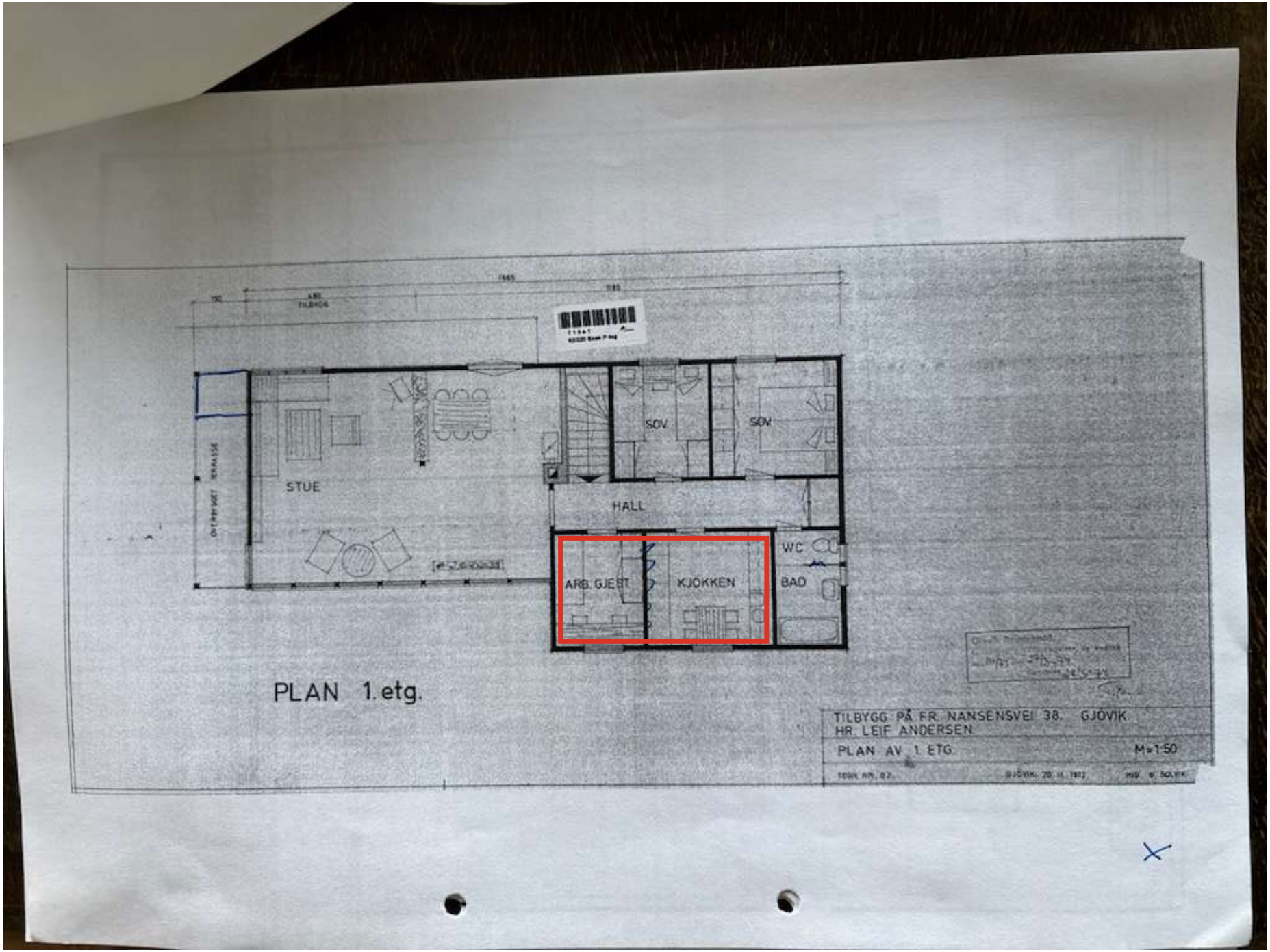
Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse av Snekker og Vedlikehold A/S

Snekker og Vedlikehold A/S
Lofotgt. 2 0458 Oslo Telefon 22 37 04 46 - 22 37 05 62 - Telefax 22 38 16 93

Tom Mykleset	
Fridtjof Nansensveg 38	
Kommune:	Gjøvik
G.nr. B.nr.	62/220
Dato:	20-09-02
Tegnet av:	Bjørn Faye
Tittel:	Plan loftetasje
Mål 1:100	
07	


1665
150
480
TILBYGG
1185
715 o 1
62/220 Bsak P-teg
OVERBYGGET TERRASSE
STUE
SOV.
SOV.
HALL
WC
ARB. GJEST.
KJÖKKEN
BAD
PLAN 1. etg.
Gjøvik Byggnemnd.
Godkjent med anmerkninger, se vedtak
sak 111/74 dato 27/3-74
Expedert 28/3-74
TILBYGG PÅ FR. NANSENSVEI 38. GJÖVIK.
HR. LEIF ANDERSEN.
PLAN AV 1. ETG.
M=1:50
TEGN. NR. 02.
GJÖVIK. 20. II. 1972.
ING. G. SOLVIK.


150
480
TILBYGG
1665
1185
BAR
GARASJE.
FREMTIDIG
KJELLER - STUE
GARASJER
HALL
TERR.
V.F.
VASKEROM
MAT
PLAN U. etg.
SNITT
Gjøvik Bygningsråd.
Godkjent med forutsetninger, se vedtak
sak 111/74 dato 27/3-74
Bevitnes 28/3-74
TILBYGG PÅ FR. NANSENSVEI 38, GJØVIK.
HR. LEIF ANDERSEN.
PLAN AV UNDER ETG. OG SNITT. M=1:50
TEGN. NR. 01
GJØVIK 20.11.1972.
ING. G. SOLVIK.


STUE
SOV
SOV
HALL
ARB. GJEST
KJØKKEN
WC
BAD
PLAN 1.etg.
TILBYGG PÅ FR. NANSENSVEI 38. GJØVIK
HR. LEIF ANDERSEN
PLAN AV 1 ETG.
M=1:50

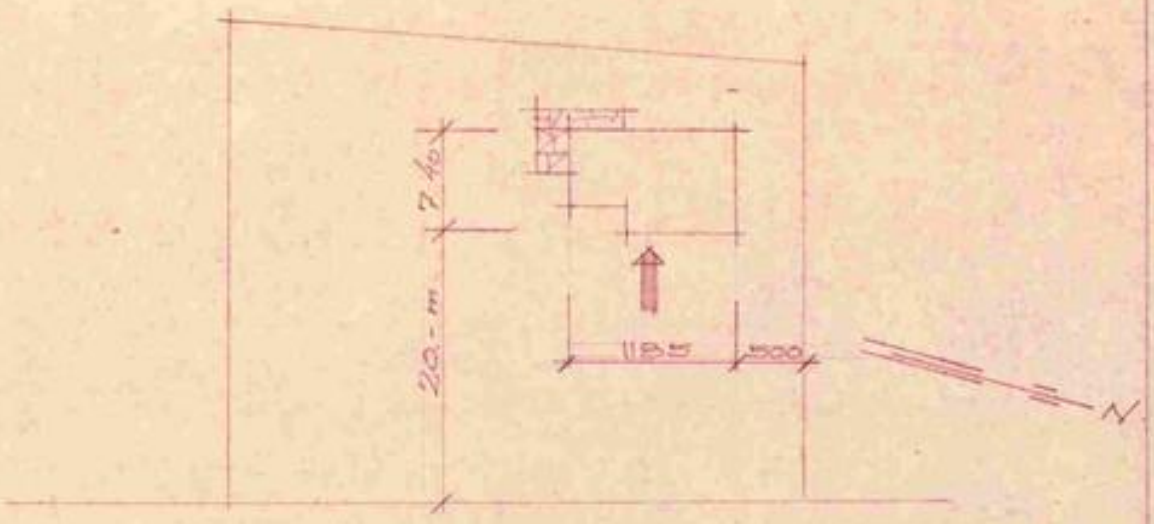
HR. DEIF ANDERSEN - TOMT VI AV, ROSENLUND - 62/18
GJØVIK.

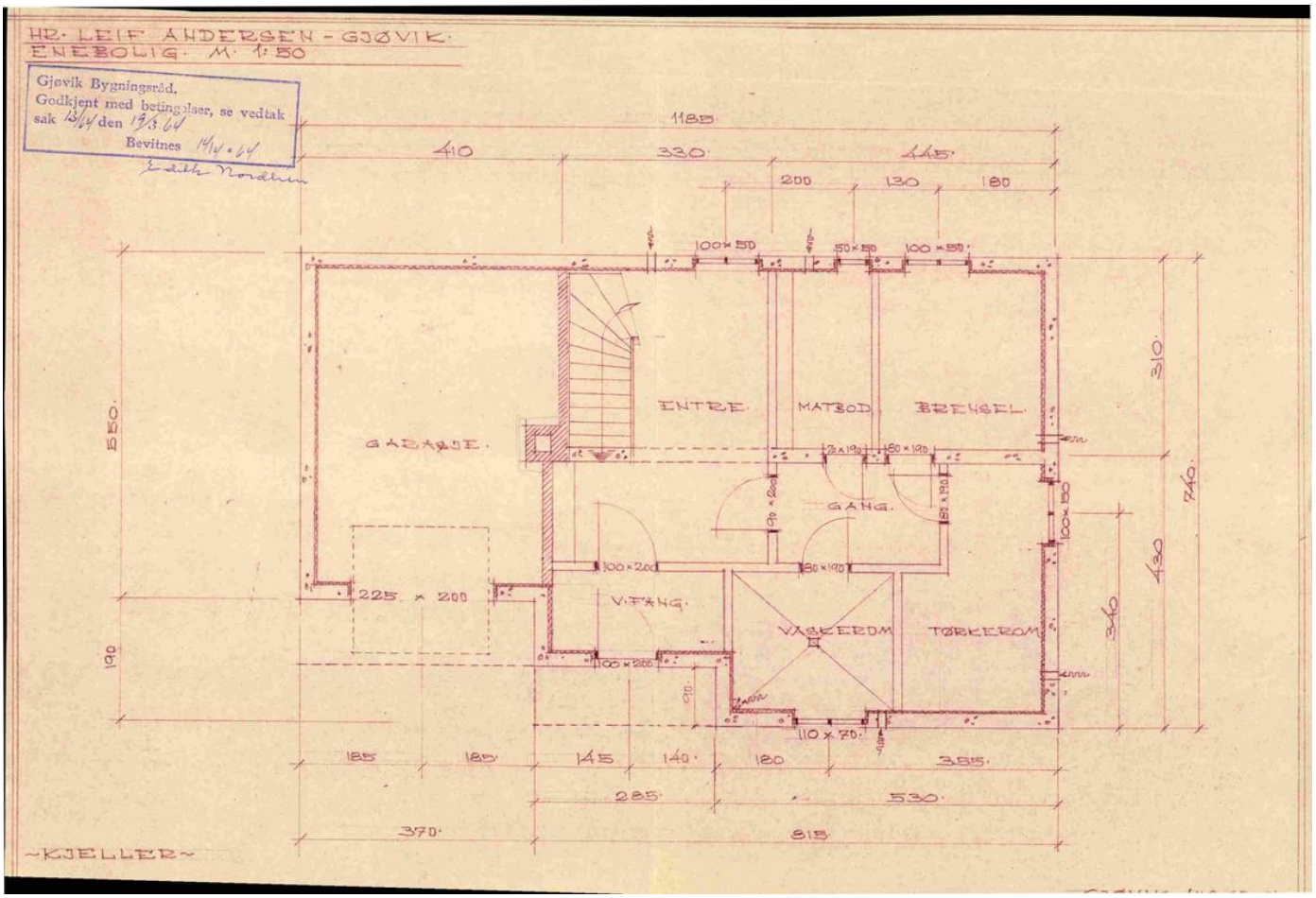
TOMTEPLISS. M. 1:500.

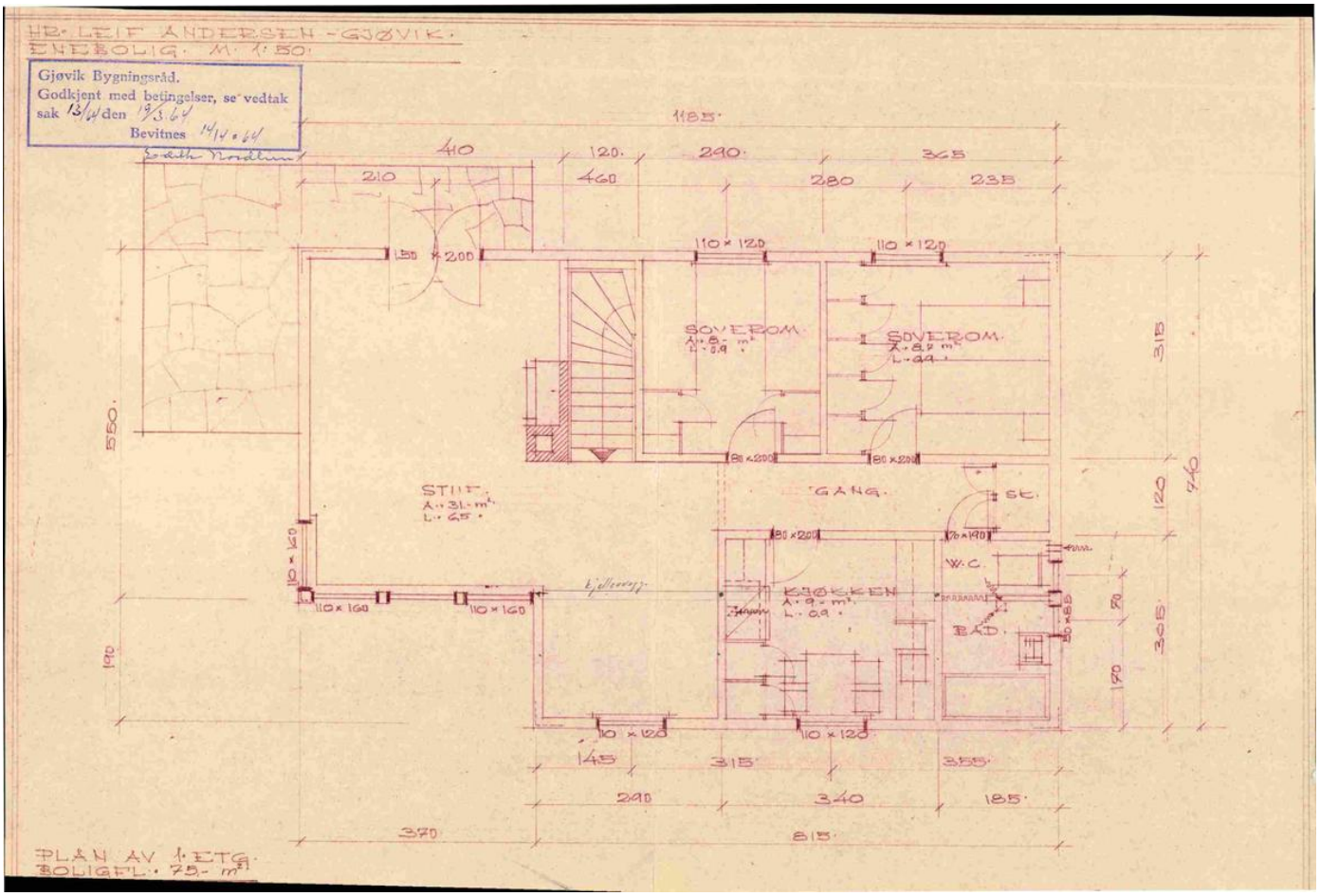
Fridtjof Nansens v. 38

715 N X
62/220 Bsak P-teg

Gjøvik Byggingsråd.
Godkjent med betingelser, se vedtak sak 13/64 den 19.3.64
Bevitnes 14/4-64
Edith Nordhus

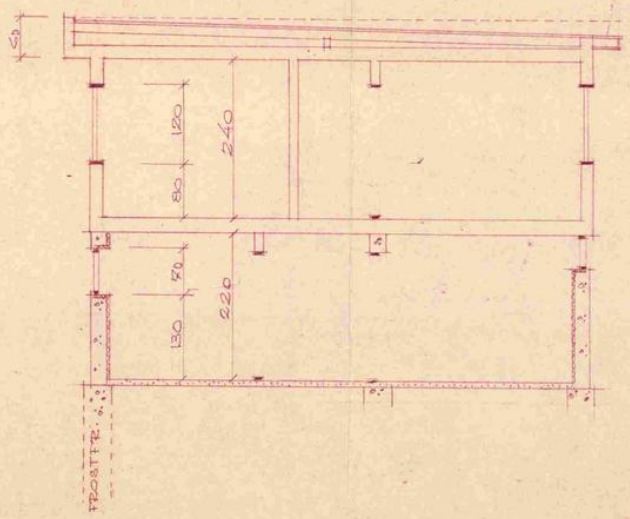



HR. LEIF ANDERSEN - GJØVIK.
ENEBOLIG. M. 1:50
Gjøvik Bygningsråd.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 13/64 den 19/3.64
Bevitnes 14/4.64
Edith Nordhus
1185
410
330
445
200
130
180
100×150
50×150
100×150
ENTRE.
MATROM
BRENSEL.
GARASJE.
GANG.
225 × 200
V.FANG.
VASKEROM
TØRKEROM
110 × 70
550
190
310
740
430
340
185
185
145
140
120
355
285
530
370
815
~KJELLER~


HR. LEIF ANDERSEN - GJØVIK.
ENEBOLIG. M. 1:50.
Gjøvik Bygningsråd.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 13/64 den 19/3.64
Bevitnes 14/4.64
Edith Nordlum
1185.
410
120.
290.
365
210
460
280
235
110 × 120
110 × 120
150 × 200
SOVEROM.
A. 8. m².
L. 9.9.
SOVEROM.
A. 8.2 m².
L. 9.9.
315
550.
80 × 200
80 × 200
STUE.
A. 31. m².
L. 6.5.
GANG.
ST.
740
120
80 × 200
70 × 190
W.C
110 × 160
110 × 160
110 × 160
KJØKKEN
A. 9. m².
L. 6.9.
BAD.
50 × 65
70
305
170
170
110 × 120
110 × 120
145
315
355
290
340
185.
370
815.
PLAN AV 1. ETG.
BOLIGFL. 75. m²

HB. LEIF ANDERSEN ~ GJØVIK.
ENEBOLIG. M. 1:50.

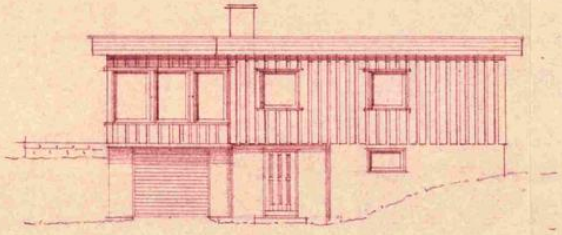
Gjøvik Bygningsråd.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 13/64 den 19/3-64
Bevitnes 14/4-64
Edith Nordlien



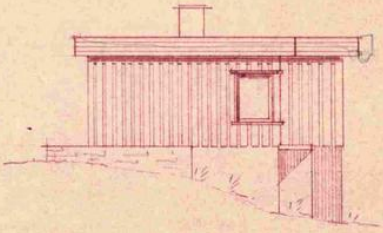
~ SNITT ~

HB. LEIF ANDERSEN - GJØVIK.
ENEBOLIG. M. 1:100.

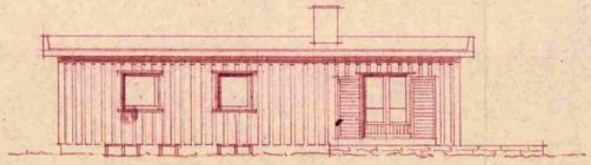
Gjøvik Bygningsråd.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 15/64 den 19/3.64
Bevitnes 14/4.64
Edith Nordhus



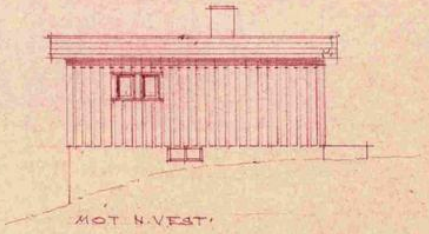
MOT N.ØST.



MOT S.ØST.

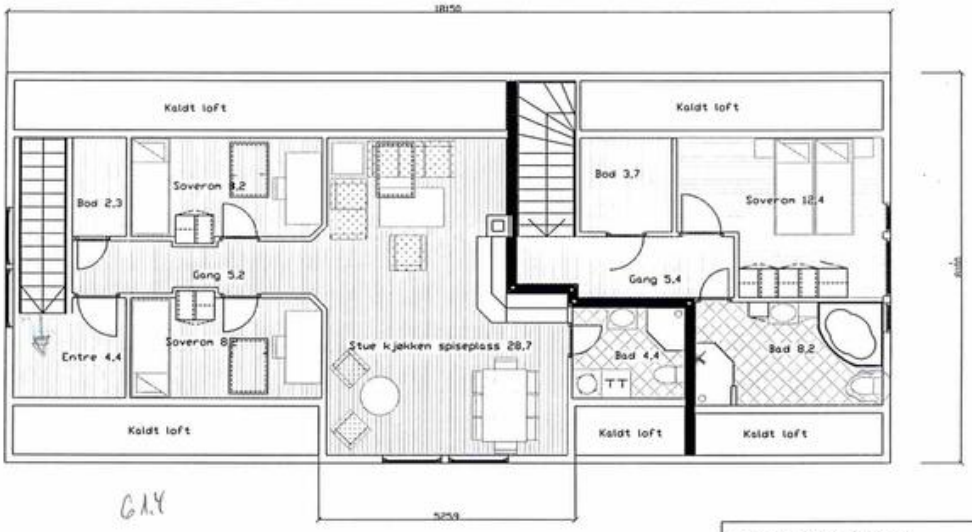


MOT S.VEST.



MOT N.VEST.

71504
62/220 Bsak P-teg



29,7 m²

32%

67%

91,1 m

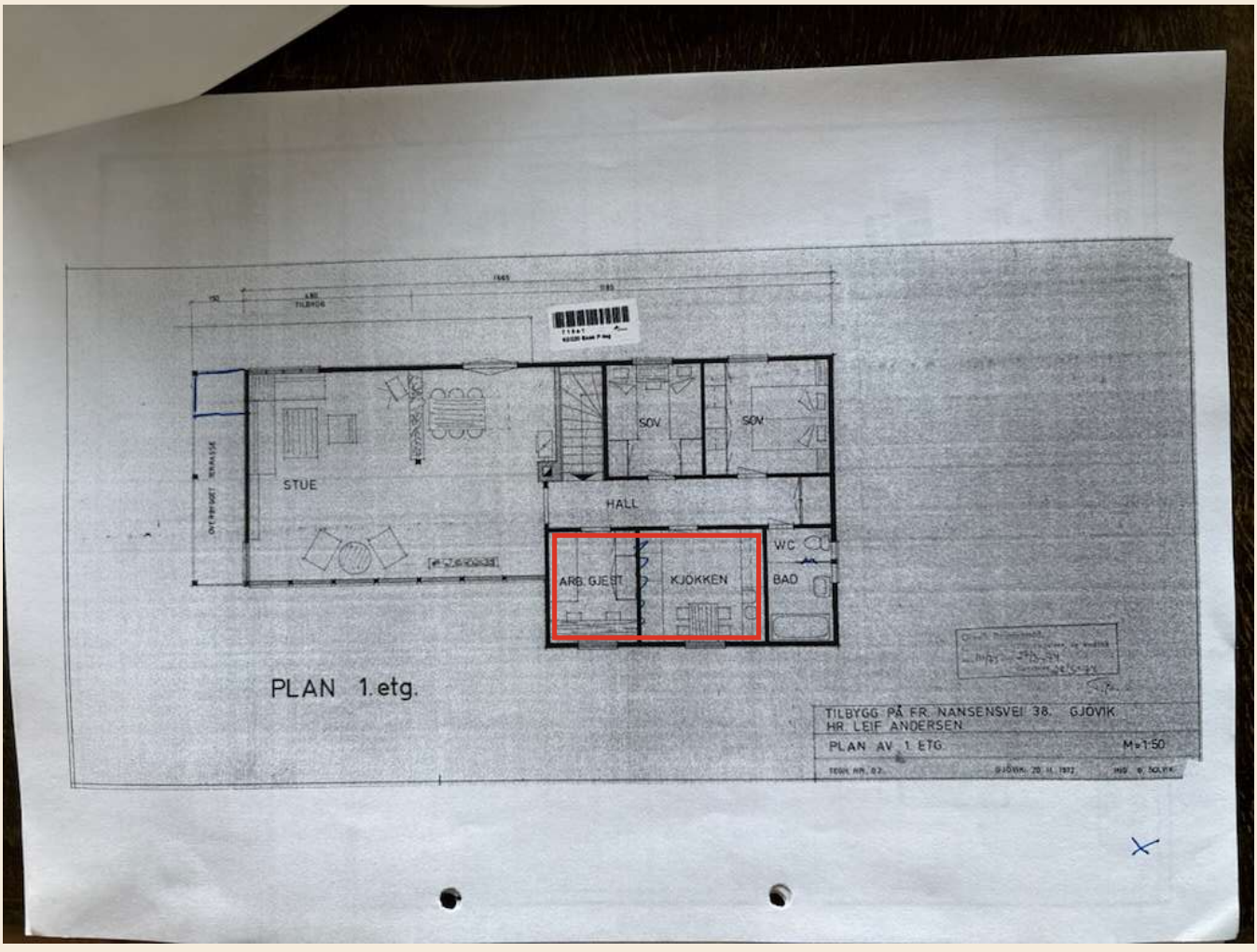
Tom Mykleseet	
Fridtjof Nansensveg 38	
Kommune:	Gjøvik
G.nr. B.nr.	62/220
Dato:	20-09-02
Tegnet av:	Bjørn Faye
Tittel:	Plan av loft
Mål 1:100	
02	

02 1483 18/11-02

Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse av Snekker og Vedlikehold A/S

Snekker og Vedlikehold A/S

Lofotgt. 2 0458 Oslo Telefon 22 37 04 46 - 22 37 05 62 - Telefax 22 38 16 93



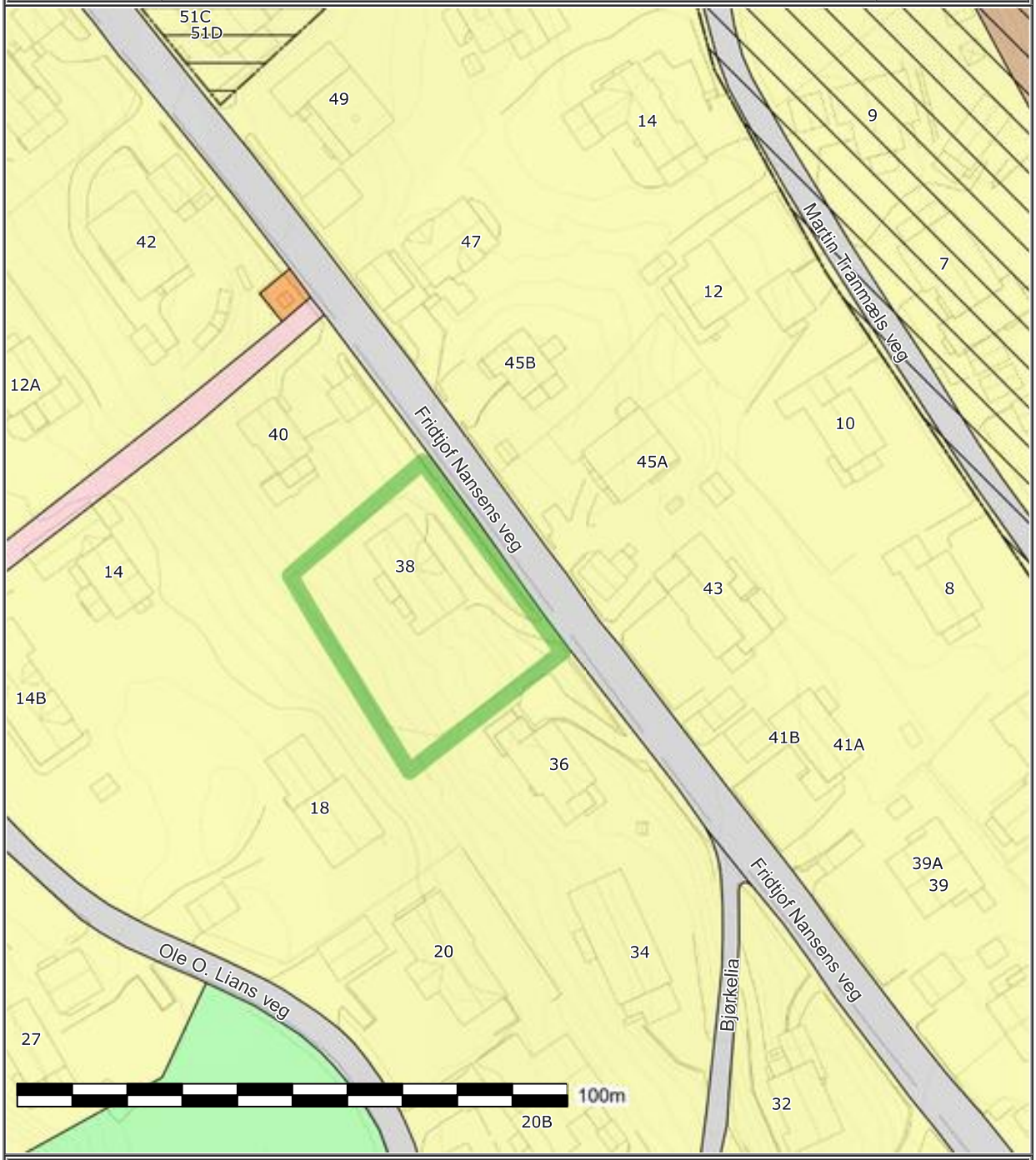
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 220	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Fridtjof Nansens veg 38, 2816 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:				

GJØVIK KOMMUNE

Dato: 22/1-2026 Sign:

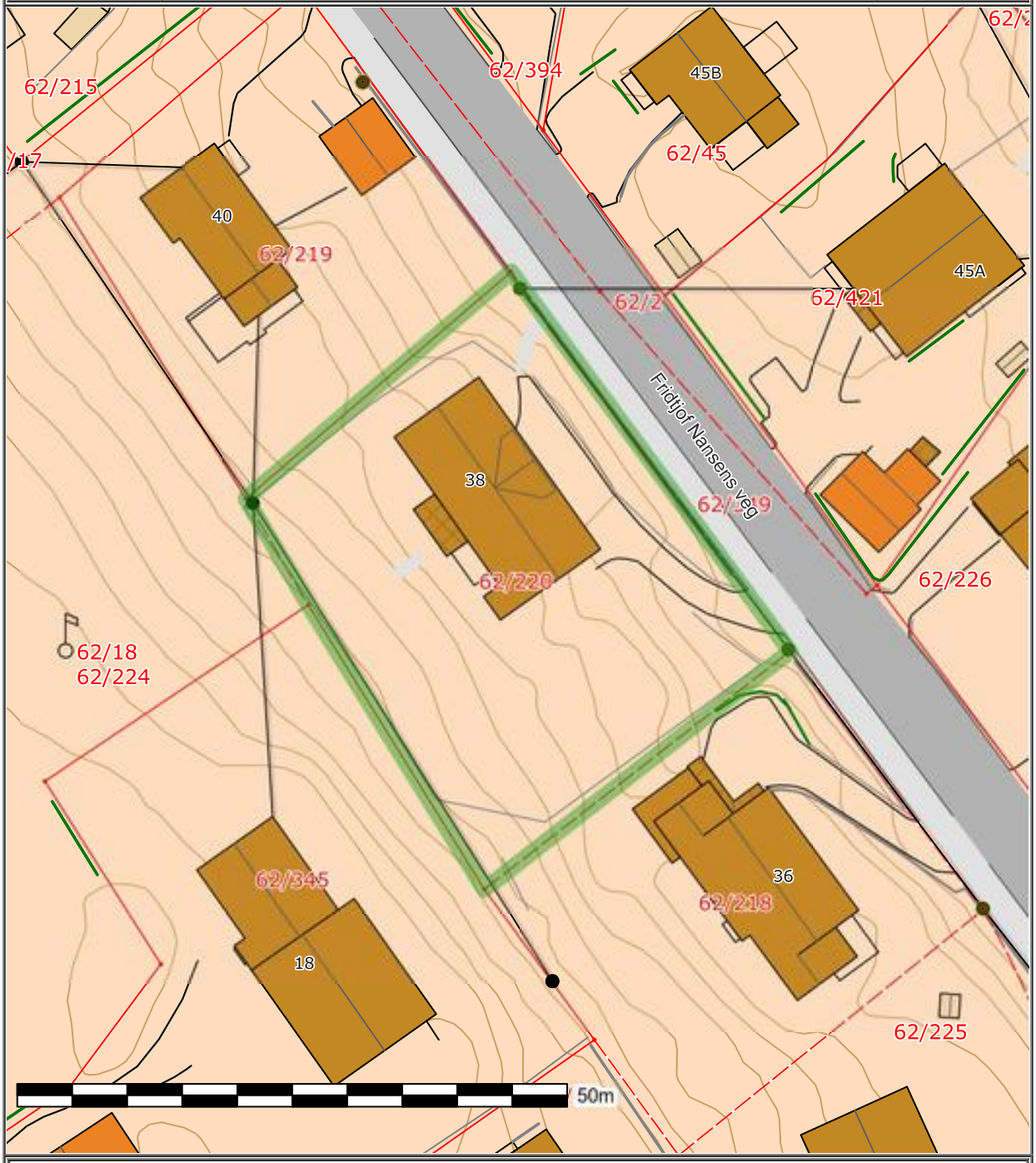
Målestokk 1:1000



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

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 220	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Fridtjof Nansens veg 38, 2816 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	BRENDMOE ANNE AGLEN, Fridtjof Nansens veg 38, 2816 GJØVIK			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 22/1-2026 Sign:			Målestokk 1:500



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

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 22.01.2026

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	220	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Fridtjof Nansens veg 38, 2816 GJØVIK								

Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger.	**Navn:**	**Formål:**	**Vedtaksdato:**	**Vedlegg sendt**
Kommuneplanens arealdel (KP)	3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032	Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse Bestemmelsesområde	29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023	☒
Kommunedelplan (KDP)				☐
Reguleringsplan (RP)				☐
Bebyggelsesplan (BP)				☐
Uregulert				☐
Bestemmelser				☐

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

Merknad:

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.

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

Merknad:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Gjøvik kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	**62**	**220**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig m/hybel/sokkelleil.	155638427	0	Tatt i bruk	Bolig	296	0	0	296

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6739331 Øst: 591607 System: EPSG:25832	Nei	2			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		18.01.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	244	4	Kjøkken	1	1	Fridtjof Nansens veg 38	62	220	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	52	0	Kjøkken	0	0	Fridtjof Nansens veg 38	62	220	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	118	0	118
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	1	77	0	77
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	25	0	0	101	0	101

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Påbygg	155638427	1	Tatt i bruk	Bolig	75	0	0	75

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk

Nord: 0 Øst: 0 System: EPSG:0	Nei	1

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Biobrensel	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	18.11.2002	28.11.2002	
IG-Igangsettingstillatelse	18.01.2003	10.10.2003	
TB-Tatt i bruk	10.10.2003	10.10.2003	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
L0201	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	Fridtjof Nansens veg 38	62	220	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	24	0	24

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Loft	0	0	1	51	0	51

Referanse
J-Journalnummer: 02/03903

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 02/1483

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det foreligger per i dag ingen søknader om ytterligere boenheter.

Gjøvik kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3407 - Gjøvik kommune	**62**	**220**	**0**	**0**	Grunneiendom	TOMT VI AV ROSENLUND	Ja	1406,6	1389	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
03.11.1961	Nei	Nei	Nei			Nord: 6739321.18 Øst: 591610.66 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			62/220	0
Annen forretningstype	23.11.2011	13.01.2012	11/3325		62/224	0
					62/18	0
					62/220	0
Oppmålingsforretning	23.11.2011	13.01.2012	11/3325		62/224	0
					62/219	0
					62/220	0
					62/18	0
					62/349	0
Kart- og delingsforretning	03.11.1961			Mottaker	62/220	1389
				Avgiver	62/18	-1389

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
155638427	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bolig	Tatt i bruk	296	0	296
155638427-1	Påbygg	Bolig	Tatt i bruk	75	0	75

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Fridtjof Nansens veg	38			Nord: 6739331 Øst: 591607 System: EPSG:25832		Kirkesokn 2-Engehaugen Stemmekrets 1-Sentrum/Vindingstad Postnummerområde 2816-GJØVIK Grunnkrets 106-Kirkebyskogen Tettsted 1511-Gjøvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1406,6	Nord: 6739321,18014152 Øst: 591610,65999441 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

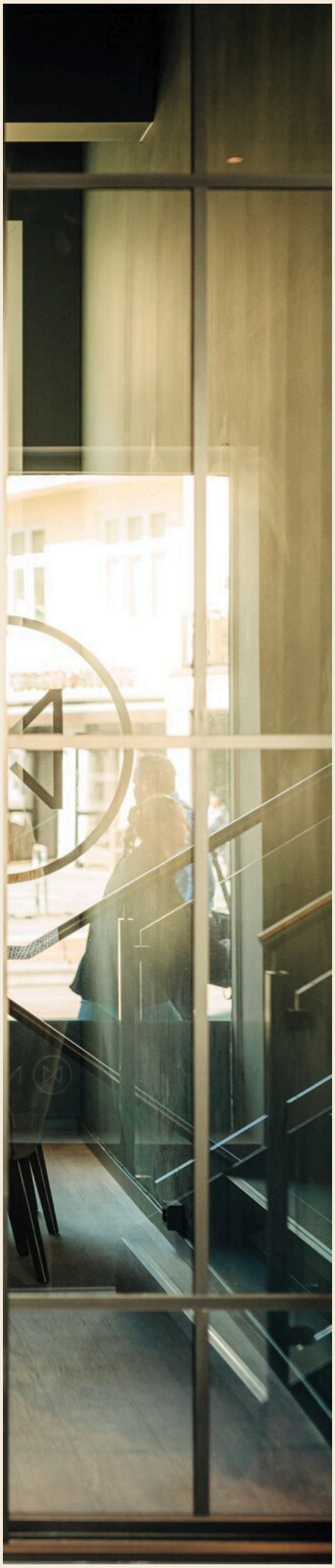
KOMMENTARFELT:

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

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

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

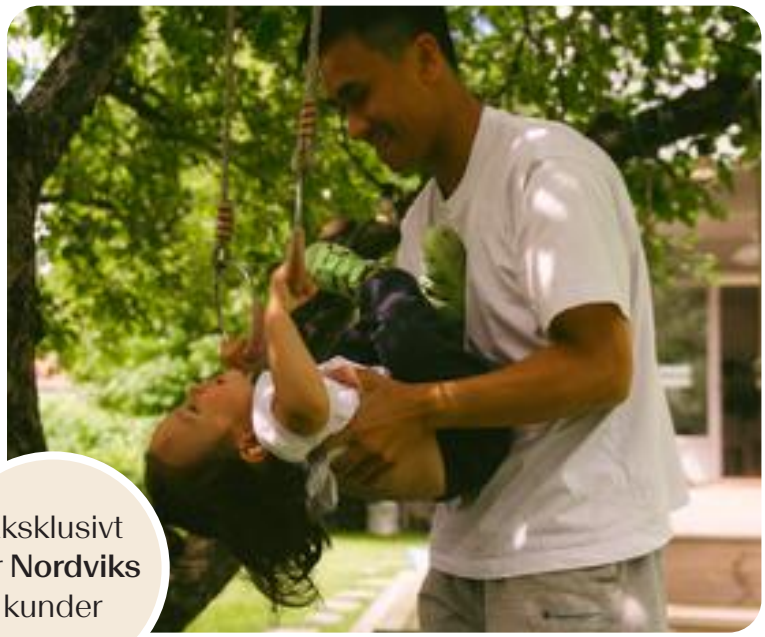


Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK
gjovik@nordvikbolig.no
950 89 800

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: 71-0195/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fridtjof Nansens veg 38 2816 GJØVIK
Matrikkel: Gnr 62, bnr 220 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:

Marthine Hagen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Gjøvik
marthine.hagen@nordvikbolig.no
900 65 902