

Velkommen til

Fiskekroken 18D

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fiskekroken 18D

Lys & lettstelt 3-roms leilighet med god planløsning | Sørvendt innglasset balkong | Ildsted og carportplass

Velkommen til Fiskekroken 18D! En lys & lettstelt leilighet med praktisk planløsning og en herlig, innglasset balkong.

Leiligheten ligger i det rolige og etablerte boligområdet Brusveen, med umiddelbar nærhet til barnehager, skoler og idrettsanlegg. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper, sammen med peisovnen, en sosial og hyggelig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til en innglasset balkong som forlenger sesongen og fungerer som en flott utvidelse av stuen. Felleskostnader inkluderer blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel og kabel-TV.

Høydepunkter:
- Andelsleilighet på 68 m² i 2. etasje
- Sørvendt, innglasset balkong på 9 m²
- Trygt og sosialt bo
- Åpen stue- og kjøkkenløsning med peisovn
- Parkering i felles carportanlegg



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Jonas Andreassen
Eiendomsmegler
Tlf: 905 18 496
E-post: jonas.andreassen@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 390 000
Andel fellesgjeld	kr	939 853
Pris ink fellesgjeld	kr	2 329 853
Omkostninger	kr	1 090
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	2 330 943
Felleskostnader pr. mnd.	kr	9 465

BRA Total/BRA-i	82/68 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2007
Etasje	2
Energikarakter	D, farge: Gul



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Fiskekroken 18D, 2821 GJØVIK

Registerbetegnelse
Gnr. 66, bnr. 249, ideell andel 1/1
, andelsnr. 8 i Brusvehagen Boligtun med orgnr.: 891266472 i Gjøvik kommune.

Etasje
2

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Med beliggenhet i det rolige og veletablerte boligområdet Brusveen, bor man med umiddelbar nærhet til alt en aktiv familiehverdag krever. Nabolaget er preget av en trygg atmosfære med lite støy, noe som gjør dette til et sted hvor både store og små enkelt finner roen. Herfra er logistikken i hverdagen effektiv, med kort vei til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter.

For barnefamilier er tilbudet komplett. Både Hundremeterskogen og Hunnshovde barnehager ligger innenfor en kort spasertur, og skoleveien til Blomhaug barneskole og Vardal ungdomsskole er trygg og enkel. Ettermiddagene fylles lett med aktiviteter når Vardal idrettspark ligger kun noen hundre meter fra døren. Med fotballbaner, inkludert en med undervarme, er dette et naturlig samlingspunkt for nabolaget året rundt.

De daglige innkjøpene gjøres enkelt hos Coop Extra på Kallerud, mens CC Gjøvik med sitt brede utvalg av butikker er kun en fem minutters kjøretur unna. Området byr også på flotte turmuligheter i nærliggende skog og mark, perfekt for søndagsturer eller en løpetur etter jobb. Vinterstid er det kort vei til velpreparerte skiløyper, og om sommeren frister Mjøspromenaden og friluftsbadet Fastland.

Kollektivtilbudet er godt, med Brusvehagen busstopp bare tre minutters gange unna med hyppige avganger som enkelt kobler deg til resten av byen. For pendlere er Gjøvik stasjon en kort kjøretur unna, noe som gjør reisen mot Oslo-området effektiv. Beliggenheten kombinerer dermed roen fra et etablert boligfelt med enkel tilgang til både byens fasiliteter og flotte naturopplevelser.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 68 m²

BRA - e: 5 m²
BRA - b: 9 m²
BRA totalt: 82 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje
BRA-i: 68 m² Entré, bad, teknisk rom, stue/kjøkken og to soverom.
BRA-e: 5 m² Leiligheten disponerer bod i felles bodrekke.
BRA-b: 9 m² Innglasset balkong.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 20.01.2026.

Bygning:
Dette er en tomannsbolig bygget i 2007. Bygningen er fundamentert med betongplate på mark.

Ytterveggene er i isolert bindingsverk med utvendig liggende trekledning, som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført i trekonstruksjoner. Leiligheten er beliggende i 2. etasje med et internt bruksareal på 68 m².

Tak:
Bygningen har et pulttak i trekonstruksjon med undertak av plater og et kaldt loft med adkomst via luke. Taket er tekket med asfaltpapp (Isola Mastertek) fra 2007. Takrenner og nedløp er av aluminium/blikk, og utvendige beslag er av metall. Vindskier er i treverk.

Pipe/Ildsted:
Det er en stålpipe og et ildsted montert i stuen. En ny brannmur bak ildstedet ble kontrollert av Gjøvik brannvesen i 2024 uten avvik. Avvik på peisen ble rettet av firma Koll Hansen i 2024.

Vinduer:
Vinduene er trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Utvendig solskjerming ble montert på enkelte vinduer av et firma i 2014.

Dører:
Ytterdøren og balkongdøren er i treverk med 2-lags isolerglass. Innvendige dører er lette/glatte innerdører.

Trapper/adkomst:
Utvendige trapper har impregnerte limtrevanger og trappetrinn av metall. Limtrevangene ble vasket og behandlet med beis i 2023.

Balkong/terrasse:
Det er en innglasset balkong på ca. 10 m² mot sør, med adkomst fra stuen. Konstruksjonen er bygget på bjelkelag med terrassebord, og rekkverk og håndlist er i treverk. Rekkverkhøyden er ca. 95 cm. Innglassingen er i forbindelse med lydkrav.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannrør er i plast (rør-i-rør system), og avløpsrør er også i plast. En varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeåret er plassert i teknisk rom, hvor også hovedstoppekranen befinner seg. Berederen ble oppgradert til fast strømtilkobling i 2024. En vannstopperventil ble montert ved kjøkkenbenken i 2025.

Ventilasjon:
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk, med tilluft gjennom ventiler i yttervegg og vinduer. Det er mekanisk avtrekk på badet. I 2024 ble det installert to nye veggventiler i stue/kjøkken og laget en tilsynsluke til ventilasjonsanleggets motor.

Tekniske detaljer:
Oppvarming består av strøm og vedfyring, primært ved hjelp av panelovner, varme i gulv og ildsted. En ny termostat på badet ble installert i 2025. I 2023 ble leiligheten utstyrt med nytt pulver brannslokkingsapparat og nye røykvarslere, og borettslaget har en serviceavtale med BP Brannkompetanse.

Bod:
Leiligheten disponerer en bod på 5 m² i felles bodrekke på eiendommen.

Carport:
Det er biloppstillingsplass i felles carportanlegg.

Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
- Nei
Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 2007 Anlegget har grunninstallasjon fra byggeåret. Det er gjort mindre utbedringer/ vedlikehold på anlegget, men anlegget er ikke blitt total rehabilitert.
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja
Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ja. Det er fremvist 2 stk. samsvarserklæringer. Se oversikt over fremviste dokumenter for hva disse gjelder for. Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegg er ikke fremvist. Kjøper oppfordres til å kontrollere øvrige el-installasjoner.
Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Ukjent Det lokale el-tilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.
Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei
Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja. Jeg er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Elektrisk anlegg - Kontrollbehov | Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det mangler flere samsvarserklæringer for utførte arbeider på det elektriske anlegget.

- Rekkverk balkong/terrasse - For lavt | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Balkong / terrasse / veranda: 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.

- Radon - Usikker forekomst | Radon: Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst. Risikoen er uavklart, og nærliggende områder har høyere aktsomhet. Radon over tiltaksgrensen kan gi helserisiko. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m3) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt. Det er avvik: Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd. Ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking/undertak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når den er snøfri.

- Nedløp og beslag | Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier i treverk. Det er avvik: Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid. Ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag. Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.

- Takkonstruksjon/Loft | Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv. Det er avvik: Isolasjon på loftet ligger ujevnt. Ujevn isolering kan skape temperaturforskjeller som fører til kondens, noe som kan skade takkonstruksjonen og føre til mugg. Om vinteren kan varme som slipper ut smelte snøen, som deretter fryser igjen og skaper isdannelse. Det anbefales å gjøre tiltak slik at isolasjonen ligger jevnt/med en jevn overflate, slik at det ikke kan trekke kald luft inn i isolasjonen.

- Dører | Balkongdør går tregt. Treg funksjon på balkongdør kan medføre redusert brukskvalitet, vanskelig betjening og økt slitasje på vrider og låsemekanisme. Over tid kan dette gi svekket tetthet mot trekk og fukt, samt redusert sikkerhet dersom lås og beslag ikke fungerer som tiltenkt. Det anbefales justering av balkongdøren.

- Innvendige Overflater | 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. Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater. Opplyst at det er slitasje på gulv under teppe på stue. Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer. Selger opplyser at det er slitasje på gulvet under tappe på stue. Hull i overflater etter tidligere innfestninger flere steder.

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

mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Det er avvik: Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort. 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.

- Varmtvannstank | Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeåret er plassert i teknisk rom. Det er avvik: Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid. En bereder bør skiftes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.

- Bad - Overflater vegger og himling | Fliser på vegg. Himlingsplater. Det er hull etter innfestinger. Hull har sannsynligvis punktert membran og fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen gjennom hull. Det kan ikke verifiseres om hull har ført til skade inne i konstruksjon, det vil på denne bakgrunn kunne være risiko for skade inne i konstruksjonen. Det anbefales utbedring slik at fukt ikke kan trenge inn i veggkonstruksjonen. Hull etter innfestinger på vegger i dusjsonen.

- Bad - Overflater Gulv | Fliser på gulv. Gulvvarme. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel. 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. Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene. 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. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er 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. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

- Bad - Ventilasjon | Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør. Det er påvist begrenset ventilering/ luftgjennomstrømning. Bedre ventilering må etableres. Begrenset ventilering på badet kan føre

til opphopning av fukt og vanndamp, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skader på overflater og bygningsmaterialer over tid. Det anbefales å forbedre ventilasjonen ved å sikre tilstrekkelig avtrekk og luftgjennomstrømning.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Andre utvendige forhold | For rapporter som gjelder leilighet i et boligselskap er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten. Selger har fremvist borettslaget sin vedlikeholdsplan, denne ligger som eget vedlegg bakerst i rapporten. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert av meg. Jeg anbefaler deg å lese igjennom denne. Selger dokumenterer at det har forekommet utbedringer av brannskille. Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i boligselskapets styre og/eller generalforsamling.

- Stue/Kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenventilator er montert over komfyr. Selger opplyser at det blir montert ny kjøkkenventilator før salg. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert av meg.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Det medfølger biloppstillingsplass i felles carportanlegg. Utendørsplasser kan benyttes til gjesteparkering. Andelseiere med egen parkeringsplass kan, med styrets samtykke, etablere ladepunkt for elbil/hybridbil.

Standard
Velkommen til en arealeffektiv og praktisk leilighet i andre etasje. Boligen har en god planløsning med en åpen stue- og kjøkkenløsning som utgjør det sosiale midtpunktet. Herfra er det utgang til en innglasset, sørvendt balkong som fungerer som en forlengelse av stuen. Leiligheten inneholder videre to soverom, et bad og en entré.

Entré:
Du kommer inn i en funksjonell entré med plass til å henge fra seg yttertøy. Fra entreen er det direkte tilgang til leilighetens øvrige rom.

Stue og kjøkken:
Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper en lys og luftig atmosfære. Kjøkkeninnredningen fra byggeåret har glatte fronter, laminert benkeplate med kjøkkenkum og laminerte skrog. Det er avsatt plass til frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. En komfyrvakt ble montert i 2024. Stuen har god plass til både spisebord og sofagruppe, og et ildsted med stålpipe bidrar med ekstra varme og hygge. I 2024 ble det også installert to veggmonterte lufteventiler i rommet.

Innglasset balkong:
Fra stuen er det utgang til en sørvendt, innglasset balkong på 9 m². Innglassingen gjør dette til et anvendelig uterom som kan nytes store deler av året. Balkongen har terrassebord på gulvet, og rekkverk og håndlist er i treverk.

Bad:
Badet har fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med gulvvarme, servant med underskap, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft via dør. Termostaten til gulvvarmen ble skiftet i 2025.

To soverom:
Leiligheten har to soverom med parkett på gulvet og panelplater på veggene. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Overflater:
Gulv: Parkett, gulvbelegg og fliser.
Vegger: Panelplater og fliser.
Himling: Himlingsplater.

Lagring:
Leiligheten disponerer en bod på 5 m² i felles bodanlegg. I tillegg medfølger en biloppstillingsplass i felles carportanlegg. Internt i leiligheten er det et teknisk rom som også gir lagringsplass.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Andelsleiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:
Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og teknisk rom.
Innglasset balkong på 9 m² som vender mot sør og har adkomst fra stuen.

Leiligheten disponerer bod i felles bodanlegg på 5 m².
De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Det foreligger godkjente byggetegninger som stemmer med dagens bruk. Se utfyllende

informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer. Tjenesten bidrar med utkast og struktur, men alt innhold er gjennomgått, kvalitetssikret og bearbeidet av ansvarlig megler.

Byggeår
2007

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1367.8 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget eier en felles tomt på 1367,8 m². Fellesarealene består av grøntområder og en lekeplass. Oppgitt tomteareal er hentet fra Matrikkelkart og kan avvike fra nøyaktig areal.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 1 390 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 939 853,-
Omkostninger	Kr 1 090,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 2 330 943,-

Kjøpsomkostninger
Kr 1 390 000 Prisantydning
Kr 939 853 Andel av fellesgjeld
Kr 2 329 853 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 8 406,25 Gebyr forkjøpsrett
Kr 9 496 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 18 703 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 9 465,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Totale felleskostnader per måned: kr 9 465

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Felleskostnader
- Avdrag lån à-konto 2
- Renter lån à-konto 2
- Avdrag
- Renter

Felleskostnadene inkluderer blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, og kostnader til borettslagets to lån. Kabel-TV er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget har ikke en IN-ordning, noe som betyr at individuell nedbetaling av fellesgjeld ikke er mulig. Felleskostnadene kan endres med én måneds skriftlig varsel.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 939 853

Lånebetingelser fellesgjeld:
Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Nordea Bank Norge
Lånenummer: 61778100923
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år.
Restsaldo: 8 281 168
Restløpetid/Antall terminer till innfrielse: 66
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5.27%.
Første avdrag: 30.09.2012 (siste termin 30.06.2042)

Bank: Nordea Bank Norge
Lånenummer: 61778194375
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år.
Restsaldo: 328 425
Restløpetid/Antall terminer till innfrielse: 31
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5.27%.
Første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2033)

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Sikringsordning fellesgjeld
Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Andel Fellesformue
Kr 13 643
Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 749 253 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 2 997 012 for år 2024
Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Gjensidige Forsikring
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
86184171

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest datert 03.03.2016. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse, feltnavn Bb2, i henhold til reguleringsplan "Brusvehagen vest" (plan-ID 3407 05020134), vedtatt 10.11.1988. I området kan det oppføres blokk- eller rekkehusbebyggelse med en netto utnyttelsesgrad på maksimalt 0,65 og en høyde på inntil 3 etasjer.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020-2032 (plan-ID 3407 KP2020-2032), vedtatt 29.10.2020. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende blokkbebyggelse. Kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner dersom det er motstrid mellom planene.

Eiendommen berøres av hensynssone H210, gul støysone (veg). I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 7-1.1 kan kommunen i gul støysone vurdere å tillate støyfølsom bebyggelse dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Støysonen gir en indikasjon på støynivået i en framskrevet prognosesituasjon.

Eiendommen ligger i et område med "usikker aktsomhet" for radon. Dette er en generell klassifisering basert på geologiske forhold og innebærer ikke en bekreftet risiko for den enkelte eiendom. Det anbefales likevel å gjennomføre målinger av radonkonsentrasjonen i inneluften. Ved for høye verdier kan det være nødvendig med tiltak.

Det er registrert en administrativ endring av reguleringsplanen "Brusvehagen Vest" (saksnr. 06/03368), vedtatt 28.08.2006, som omregulerte et areal i området til boligformål. Det er utstedt ferdigattest for oppføring og senere ombygging av bygningene på eiendommen. Det foreligger per i dag ingen registrerte søknader om ytterligere boenheter på eiendommen.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med «usikker aktsomhet» for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre senere utbedringstiltak som må igangsettes og betales.

Heftelser
Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV er inkludert i felleskostnadene.

Borettslag
Brusvehagen Boligtun

Om borettslaget
Brusvehagen Boligtun Borettslag (org.nr. 891 266 472) er et samvirkeforetak i Gjøvik kommune. Borettslaget er tilknyttet og forvaltes av Gjøvik og Omegn Boligbyggelag (GOBB).

Borettslaget har ikke en individuell nedbetalingsordning (IN-ordning), noe som betyr at andel fellesgjeld ikke kan nedbetales utover den ordinære planen. Felleskostnadene kan endres av

styret med én måneds skriftlig varsel.

Styret har vært aktivt med vedlikehold og oppgraderinger. I 2023 ble fasader malt, vindskier byttet, og det ble delt ut nytt brannslukningsutstyr. I 2024 er det gjennomført en rekke tiltak for å bedre brannsikkerhet og inneklima, inkludert installasjon av komfyrvakt, fast tilkobling av varmtvannsberedere, el-sjekk og forbedret ventilasjon. Fra 2025 har borettslaget overtatt ansvaret for utskifting av varmtvannsberedere og motor til ventilasjonsanlegg.

Styret vurderer flere fremtidige tiltak som kan påvirke kostnadene. Søknad om Enova-midler for varmepumper, og montering av hetter for disse. Kostnadene for disse tiltakene er foreløpig ikke spesifisert.

Det er generelt tillatt med husdyr, men hold av hund eller katt krever skriftlig søknad og godkjenning fra styret. Tillatelse gis dersom dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere.

Utleie av hele boligen krever styrets samtykke. Samtykke for inntil tre år kan gis dersom man har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Utleie kan også godkjennes ved midlertidig fravær grunnet jobb, utdanning eller andre tungtveiende grunner. Korttidsutleie av hele boligen er tillatt i inntil 30 dager i løpet av året uten særskilt godkjenning.

Vesentlige endringer på fellesarealer eller bygningskroppen krever godkjenning fra styret. Dette gjelder blant annet montering av varmepumpe, markiser, plattinger, boder og innglassing. Andelseiere med egen parkeringsplass kan få tillatelse til å sette opp ladepunkt for elbil. Parkering skal skje på anviste plasser, og beboere med carport oppfordres til å bruke denne for å frigjøre gjesteparkering.

Det forventes at beboerne deltar på felles dugnader. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23:00 og 06:00. Ved selskapelighet som medfører støy etter kl. 23:00, skal naboer varsles minst tre dager i forveien.

Organisasjonsnummer
891266472

Andelsnummer
8

Forretningsfører
Gjøvik og Omegn Boligbyggelag

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Gebyr forkjøpsrett
8406

Styregodkjennelse
Styret i borettslaget skal godkjenne nye andelseiere. Erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, eller

dersom ervervet er i strid med vedtektenes punkt 2. Melding om nektet godkjenning må komme frem senest 20 dager etter søknad, ellers regnes godkjenning som gitt.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse foreligger hos megler.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt med begrensninger gitt i borettslagets ordensregler, forutsatt at dyreholdet ikke er til unødvendig eller urimelig ulempe for andre andelseiere. Ethvert husdyrhold skal godkjennes av styret. Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten skriftlig tillatelse fra styret.

Beboernes forpliktelser
Ved dugnader i borettslaget har hver husstand møteplikt.

Regnskap/budsjett
Årsregnskapet for 2024, godkjent i generalforsamling 22. april 2025, viste et overskudd på kr 135 844. Til sammenligning var overskuddet i 2023 på kr 69 115.

Borettslagets totale egenkapital var per 31. desember 2024 på kr 3 651 189.

Budsjettet for 2025 opererer med et forventet overskudd på kr 20 700. I budsjettet er det satt av kr 228 500 til rehabilitering.

Styret har flere saker under behandling som kan medføre fremtidige kostnader. Dette inkluderer søknad om Enova-midler for varmepumper, og kjøp/montering av hetter for varmepumper. Kostnadene for disse tiltakene er ikke spesifisert. Felleskostnadene kan endres med en måneds skriftlig varsel.

Energi
Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming og vedfyring. Oppvarmingen består av panelovner, ildsted i stuen og gulvvarme på badet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Strømforbruk
Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
D, farge: Gul.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd XX (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Utleie av boligen er tillatt, men er underlagt borettslagets regler og krever i de fleste tilfeller styrets samtykke. Det er viktig å merke seg at andelen primært er ment for å skaffe eier og dennes husstand bruksrett til bolig, og ikke for utleieformål alene. Kun personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Generell utleie og varighet:
Med styrets godkjenning kan hele boligen leies ut under spesifikke forhold. Dette gjelder dersom andelseier selv eller nærstående har bebodd boligen i minst ett av de siste to årene, og utleieperioden kan da være opptil tre år. Utleie kan også godkjennes dersom andelseier er en juridisk person, eller er midlertidig borte på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Godkjenning og varsling:
Andelseier plikter å søke styret skriftlig om godkjenning for utleie av hele boligen. Dersom styret ikke har svart på en skriftlig søknad om godkjenning innen én måned, regnes brukeren som godkjent. Styret kan nekte godkjenning dersom brukerens forhold gir saklig grunn, eller hvis brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Korttidsutleie og delvis utleie:
Hele boligen kan overlates i opptil 30 døgn i løpet av året uten styrets godkjenning. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Sindre Illøkken Eriksen
sindre@takstcon.no
459 64 141

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 06.01.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja.
Dårlig sug i ventilasjon bad
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja.
Brennbart materiale for nær peisen
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Koll Hansen
Beskrivelse av arbeidet: Satt på nytt rør for å få peisen lengre frem, i tillegg til brannsikre plater bak peisen

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier

Andelseier
Kristin Nerseth Jostad

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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
Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse.
Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud.

Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at

eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Visning

Visningsinformasjon
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom selger og meglerforetaket inngått avtale om 1,9 % i provisjon, tilstandsrapport fra kr 9 900,-, oppgjørshonorar kr 7 900,-, registersøk/screening kr 1 950,-, innhenting opplysninger fra forretningsfører kr 6 570,-, tilretteleggingsgebyr kr 24 900, markedspakke kr 22 500,-, honorar for visning/overtakelse kr 3 000,-, boligselgerforsikring Fremtind (valgfritt) kr 6 100,- og panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 15 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

Sum provisjon, vederlag, utlegg og andre utgifter er kr 137 725,-.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf Lelde Bonfelde-Lapina v/Efkt
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering
Finansiering og forsikring
Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsanvarlig
Jonas Andreassen
Eiendomsmegler
jonas.andreassen@em1ostlandet.no
Tlf: 905 18 496

Ansvarlig megler
Jonas Andreassen
Eiendomsmegler
jonas.andreassen@em1ostlandet.no
Tlf: 905 18 496

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til Fiskekroken 18D! En lys og lettstelt leilighet med praktisk planløsning og en herlig, innglasset balkong.



Leiligheten har en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning med et lunt ildsted.



Balkongdøren i tre med 2-lags isolerglass gir direkte utgang til uteplassen.



Den sørvendte, innglassede balkongen utvider stuen og kan nytes store deler av året.



Felleskostnadene inkluderer bl.a. kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, og kostnader til borettslagets to lån. Kabel-TV er inkludert i felleskostnadene.



Rommet har godt med lysinnslipp og to veggmonterte lufteventiler installert i 2024.



Den praktiske planløsningen gir ypperlige møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spisebord.



Gjennomgående parkett på gulv og lyse panelplater på veggene skaper en helhetlig stil.



Kjøkkenet er en del av den åpne løsningen, med god plass til spisebord.



Lys spiseplass med plass til et romslig spisebord i tilknytning til kjøkkenet.





Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.



Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate og komfyrvakt montert i 2024.



Vindu over kjøkkenbenken sørger for godt lysinnslipp og utsyn





Velkommen inn i en lys entré med god plass til oppbevaring av yttertøy.



Badet er helfliset og har dusjkabinett, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.



Flislagt bad med varmekabler i gulv. Termostat for gulvvarmen ble skiftet i 2025.



Baderomsinnredningen består av en servant med underskap.



Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Soverommet har god plass til ønsket garderobeløsning.

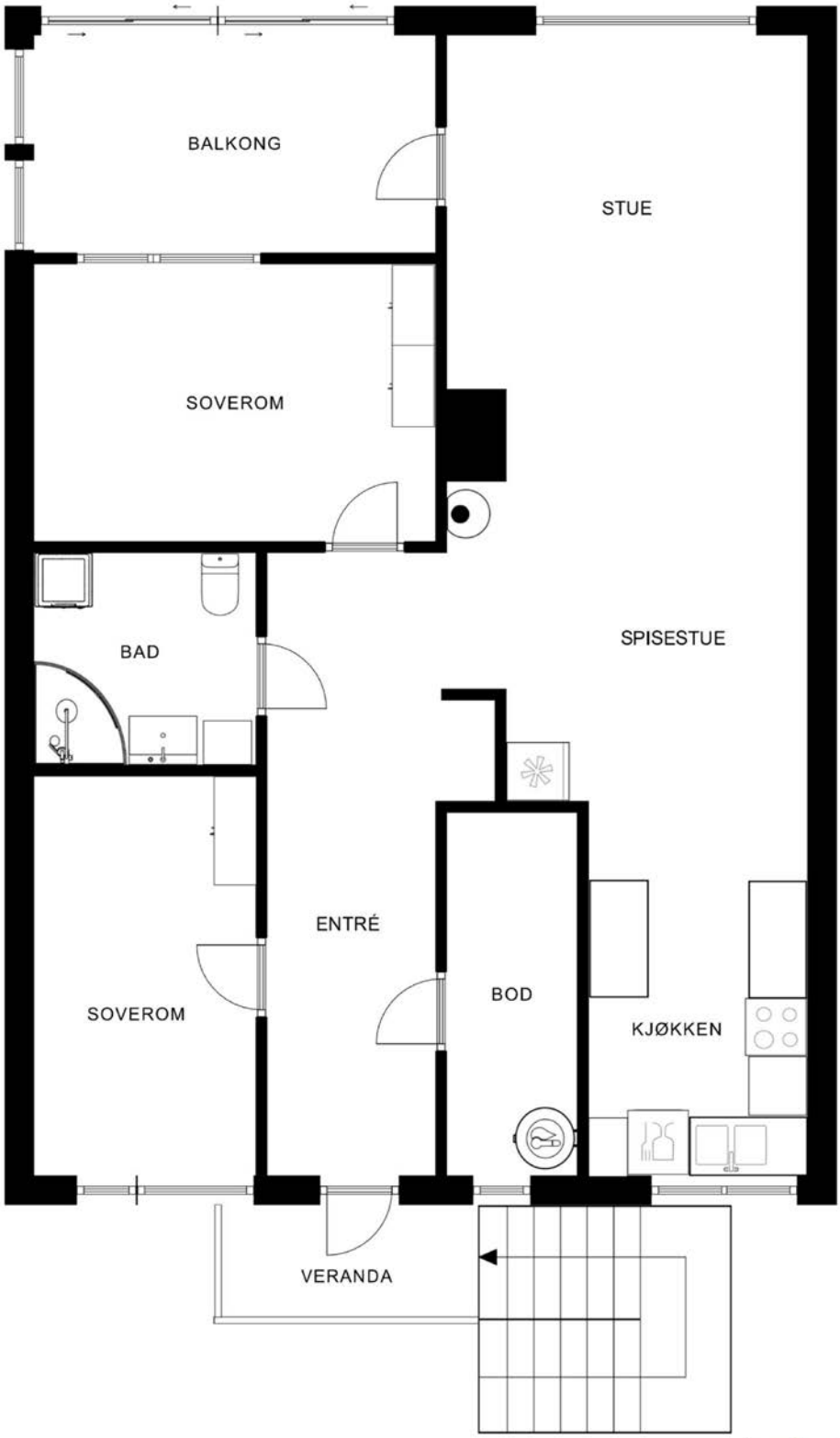


Det andre soverommet passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



Fra entreen er det enkel adkomst til alle rom i leiligheten.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse




18F





Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

Ordensregler for borettslaget

Ordensregler for Brusvehagen Borettslag

1. Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen kan ha husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

2. Alle sameiere plikter å holde orden rundt sine leiligheter, samt å holde området rundt søppeldunker/containere rent og ryddig.

3. Anskaffelse/oppsetting av antenner, blomsterkasser, markiser etc. Skal til en hver tid skje etter styrets retningslinjer.

4. Alle barnefamilier bes om å rydde på lekeplassen etter dagens lek.

5. Ved dugnader i borettslaget har hver husstand møteplikt. Forfall meldes til styret innen rimelig tid.

6. Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet. Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet. Det skal være ro i borettslaget mellom kl.23:00-06:00.

   Ved selskapelighet som medfører støy etter kl 23:00 må berørte naboer varsles så tidlig som mulig og med minst tre dagers varsel.

7. Ved grilling vis hensyn slik at naboer ikke blir unødig sjenert av røyk og os.

8. Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarig parkering for av- og pålassing av gods og passasjerer. Borettshavere som disponerer carport bør benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres til gjesteparkering.

   Borettshaverne plikter å påse at deres besøkende overholder parkeringsbestemmelsene.

   Lagring av campingvogner/tilhengere/båter må avtales med styret i borettslaget.

   Ved snøfall må alle parkere slik at brøytemannskapene kommer til og får gjort sitt arbeid. For å få ryddet parkeringsplassen skikkelig må bilene flyttes.

9. Klager og saker som ønskes behandlet, må meldes styret skriftlig.

FISKEKROKEN 18D

Nabolaget Brusveen/Holmen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Brusvehagen Totalt 17 ulike linjer	**3 min** 0.2 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	**5 min** 2.4 km
Oslo Gardermoen	**1 t 24 min**

SKOLER

Blomhaug skole (1-7 kl.) 290 elever, 24 klasser	**12 min** 1 km
Gjøvikregionen International School (1... 183 elever, 10 klasser	**16 min** 1.3 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 219 elever, 18 klasser	**20 min** 1.8 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 352 elever, 28 klasser	**13 min** 1.1 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	**5 min** 2.5 km
Raufoss videregående skole 450 elever	**14 min** 10.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Kallerud	**9 min**
Kople Kallerud vest Rv4 Gjøvik	**9 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

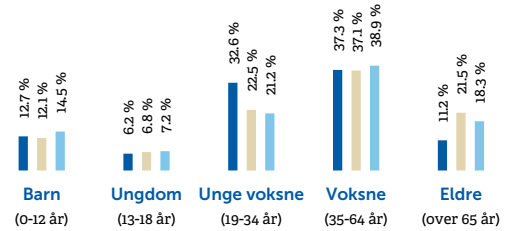
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brusveen/Holmen	1 014	664
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hundremeterskogen barnehage (1-5 år) 49 barn	**7 min** 0.6 km
Hunnshovde barnehage (1-5 år) 43 barn	**10 min** 0.8 km
Misjonshusets barnehage (1-5 år) 36 barn	**14 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kallerud	**8 min**
Kiwi Hunndalen	**15 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Nabolagsprofil

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 87/100

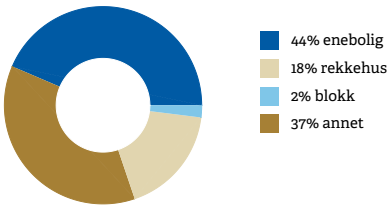
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Vardal idrettspark Ballspill, fotball	**6 min** 0.5 km
Undervarme kunstgress, Vardal idret... Fotball	**7 min** 0.6 km
MOVA Gjøvik sentrum	**21 min**
Basic Gym	**23 min**

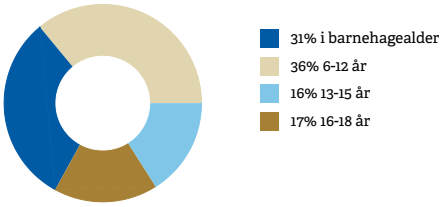
BOLIGMASSE



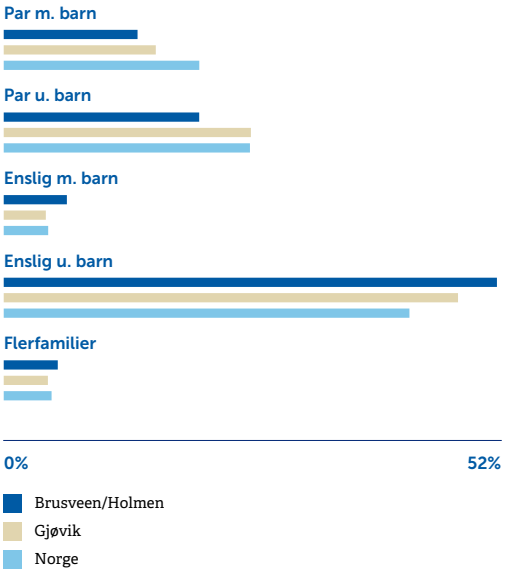
VARER/TJENESTER

CC Gjøvik	**5 min**
Hunndalen Apotek	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



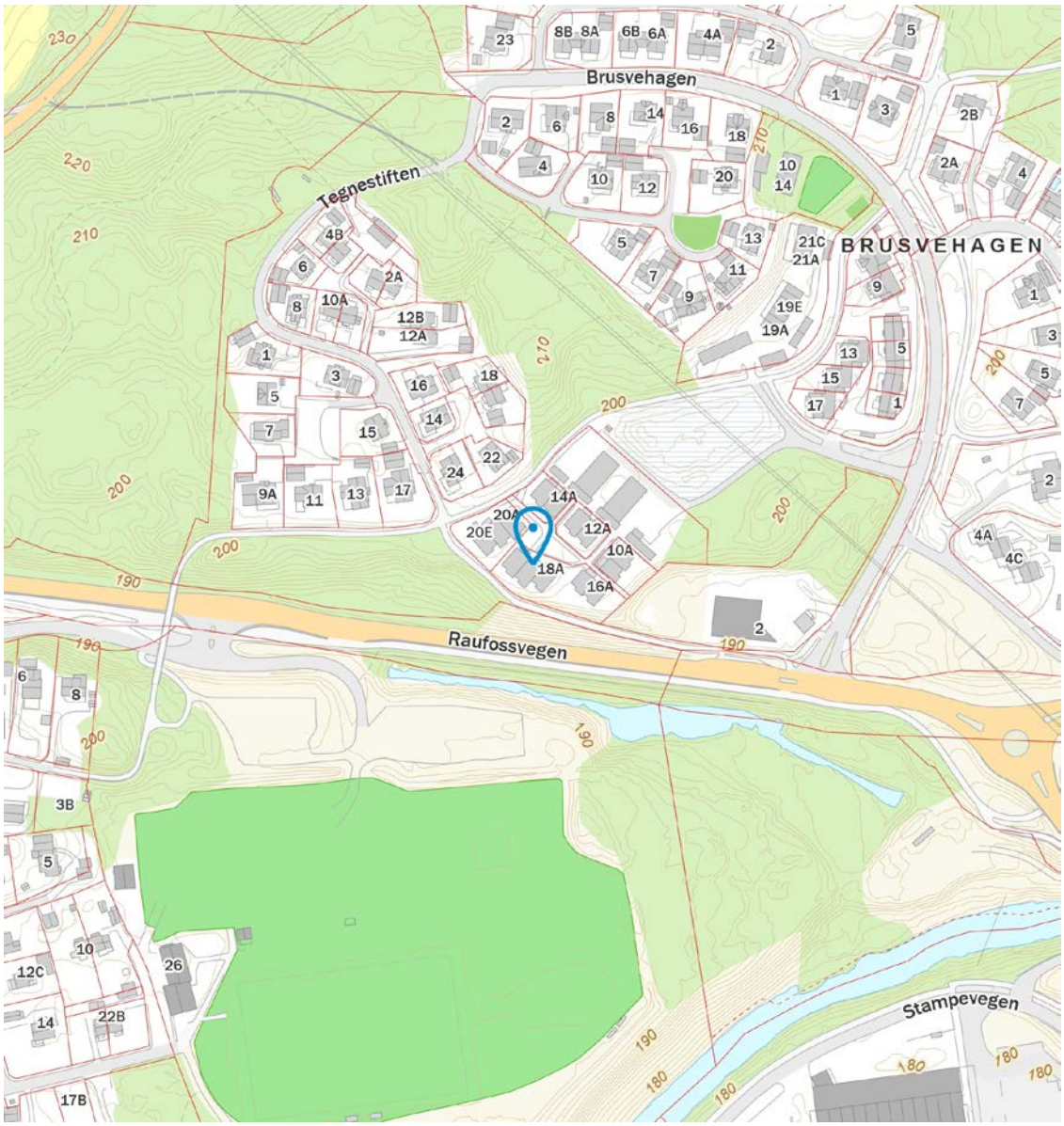
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**27%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Nabolagsprofil

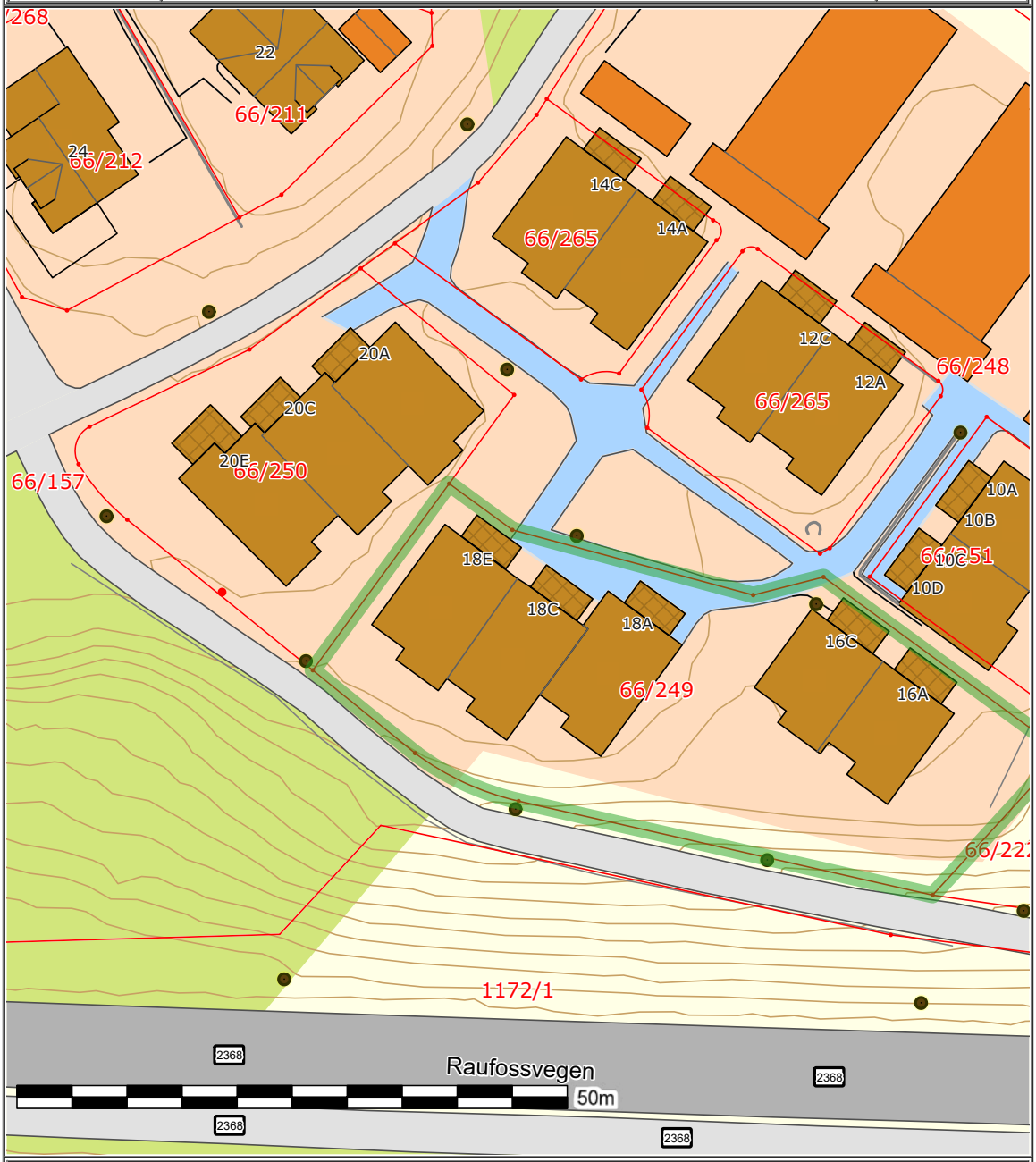




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Grunnkart

	SITUASJONSKART				
	Eiendom:	Gnr: 66	Bnr: 249	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Fiskekroken 18C, 2821 GJØVIK			
	Hj.haver/Fester:	BRUSVEHAGEN BOLIGTUN BORETTSLAG, Postboks 1227, 2806 GJØVIK			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 21/10-2025 Sign:				Målestokk 1:500



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

Tilstandsrapport

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
GJØVIK kommune
gnr. 66, bnr. 249
Andelsnummer 8

Markedsverdi

1 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 06.01.2026 **Rapportdato:** 20.01.2026 **Oppdragsnr.:** 14333-2353 **Referansenummer:** EL1067

Autorisert foretak: Takstcon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sindre Illøkken Eriksen

TAKSTCON

Miljøfyrtårn®

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

Innlandet takstservice AS – 929 589 785

Sindre Illøkken Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

sindre@takstcon.no

459 64 141

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

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

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Leilighet med god beliggenhet i Brusvehagen Boligtun Borettslag. Ligger i et etablert familie/barnevennlig område med leilighets bebyggelse rundt.
Avstand til Gjøvik sentrum er 2 km med alle nødvendige fasiliteter. Kort veg til NTNU, høyskole, fagskole og til Hundremeterskogen barnehage. Kort vei til butikker. Fine turmuligheter i området. Gangavstand til kollektivtransport.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
6-manns bolig over 2 etasjer er oppsatt med støpt plate på mark. Yttervegg i isolert bindingsverk. Pulttak i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning. Taktekking med asfaltpapp. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer, ytterdør og balkongdør med 2- lags isolerglass.

BEBYGGELSEN:
Boligen er fra 2007.
Leilighet beliggende i 2. etasje med internt bruksareal på 68 m².
Bod i felles bodanlegg.
Biloppstillingsplass i felles carportanlegg.
Innglasset balkong mot sør med adkomst fra stue.

STANDARD:
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av strøm og vedfyring. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av mekanisk avtrekksventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt som er flat og opparbeidet med plen. Asfaltert gårdsplass og internveger.

Tomannsbolig - Byggeår: 2007

INNVENDIG Gå til side
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Hinlingsplater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Fliser.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Gulvbelegg. Fliser.

Stålpipe. Ildsted er montert i stue.

Lette/glatte innerdører.

VÅTROM Gå til side
Bad: Våtrommet er som fra byggeåret. Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

KJØKKEN Gå til side
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeåret er plassert i teknisk rom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m²
Totalpris	2 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

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.

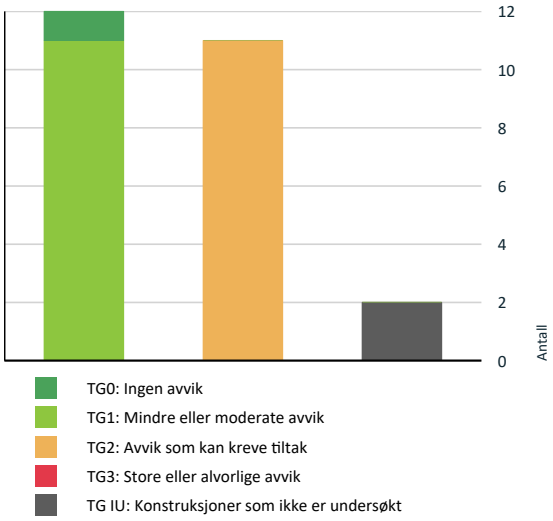
En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2007

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

Anvendelse
Andelsleilighet

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

Vedlikehold
Bygningen er generelt i normal stand byggeåret tatt i betraktning, men bærer noe preg av slitasje og 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

	Modernisering	VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde):
2014	Modernisering	Montert utvendig solskjerming på enkelte vinduer. Utført av firma.
2017	Modernisering	Installert ny strømmåler - Eidsiva Nett AS.
2023	Modernisering	Behandlet boligen utvendig. Utført i regi av borettslaget.
2024	Modernisering	Avvik på peis er rettet. Utført av firma, Koll Hansen.
2024	Modernisering	Montert komfyrvakt. Utført i regi av borettslaget.
2024	Modernisering	Visuell kontroll av rørinstallasjoner. Utført i regi av borettslaget.
2024	Modernisering	Oppgradert til fast strømtilkobling varmtvannsbereder. Utført i regi av borettslaget.
2024	Modernisering	Satt inn 2 veggmonterte lufteventiler, stue/kjøkken. Utført i regi av borettslaget.
2024	Modernisering	Laget tilsyns-luke til motoren til ventilasjonsanlegget. Utført i regi av borettslaget.
2024	Modernisering	Lovpålagt El-sjekk. Utført i regi av borettslaget.
2025	Modernisering	Ny termostat bad. Utført av firma, Sveum &Sveen Elektro.
2025	Modernisering	Vannstopperventil kjøkkenbenk. Utført i regi av borettslaget.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltpapp.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

Tilstandsrapport

Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når det er snøfritt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking/undertak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes.

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når den er snøfri.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag.

• Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende utvendig trekledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak i trekonstruksjoner. Undertak med plater. Kaldt loft. Luftespalte ved raft. Adkomst til loft via luke.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Isolasjon på loftet ligger ujevnt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ujevn isolering kan skape temperaturforskjeller som fører til kondens, noe som kan skade takkonstruksjonen og føre til mugg. Om vinteren kan varme som slipper ut smelte snøen, som deretter fryser igjen og skaper isdannelse. Det anbefales å gjøre tiltak slik at isolasjonen ligger jevnt/med en jevn overflate, slik at det ikke kan trekke kald luft inn i isolasjonen.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

Tilstandsrapport



Isolasjon på loftet ligger ujevnt. Ujevn isolering kan skape temperaturforskjeller som fører til kondens.



Spiker i loftluken.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

TG 2 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Balkongdør går tregt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Treg funksjon på balkongdør kan medføre redusert brukskvalitet, vanskelig betjening og økt slitasje på vrider og låsemekanisme. Over tid kan dette gi svekket tetthet mot trekk og fukt, samt redusert sikkerhet dersom lås og beslag ikke fungerer som tiltenkt. Det anbefales justering av balkongdøren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong mot sør med adkomst fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 95 cm.

TG IU Andre utvendige forhold

For rapporter som gjelder leilighet i et boligselskap er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten. Selger har fremvist borettslaget sin vedlikeholdsplan, denne ligger som eget vedlegg bakerst i rapporten. Jeg anbefaler deg å lese igjennom denne. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert av meg.

-Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i boligselskapets styre og/eller generalforsamling. Det er ikke forevist eller kjent om boligselskapet har vedlikeholdsplan.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Hinlingsplater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Fliser.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

Tilstandsrapport

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Gulvbelegg. 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.

• Opplyst at det er slitasje på gulv under teppe på stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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


Selger opplyser at det er slitasje på gulvet under tappe på stue.


Hull i overflater etter tidligere innfestninger flere steder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.
Det er målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 9 mm.

Avvikene som er målt er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Større overflate-avvik kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe. Ildsted er montert i stue.

Selger opplyser at Gjøvik brannvesen har vært inne å kontrollert ny brannmur bak ildsted i 2024, det foreligger ingen avvik etter dette tilsynet.

• 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.

TG 1 Innvendige dører

Lette/glatte innerdører.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Ildsted.

Selgers opplysning: Varme i gulv på badet.

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut fra alder/tilstand har utlevd mye av sin normale brukstid, men fortsatt fungerer med den bruk det har i dag. Det er ikke konstatert forhold som tilsier umiddelbar rehabilitering av våtrommet, men ut fra alder/ tilstand i kombinasjon med endret bruk kan dette gjøre at det kan oppstå skader som følge av bruk. Det er derfor påregnelig at fullstendig oppbygging av nytt våtrom må utføres i nærmere fremtid. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er hull etter innfestinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Hull har sannsynligvis punktert membran og fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen gjennom hull. Det kan ikke verifiseres om hull har ført til skade inne i konstruksjon, det vil på denne bakgrunn kunne være risiko for skade inne i konstruksjonen. Det anbefales utbedring slik at fukt ikke kan trenge inn i veggkonstruksjonen.



Hull etter innfestinger på vegger i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

Tilstandsrapport

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

• Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

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.

• Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

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

• Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene.

• 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.

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

• 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.



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

2. ETASJE > BAD

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.



Sprekk i lampe på innredning. Dette har ingen betydning for bruken.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

• Begrenset ventilering på badet kan føre til opphopning av fukt og vanndamp, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skader på overflater og bygningsmaterialer over tid. Det anbefales å forbedre ventilasjonen ved å sikre tilstrekkelig avtrekk og luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i vegg på soverom bak dusjkabinettet. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

Tilstandsrapport



Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



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



Endelister på benkeplater er knekte.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Selger opplyser at det blir montert ny kjøkkenventilator før salg. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert av meg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

Tilstandsrapport



Innvendig hovedstoppekran er plassert på teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

TG 2 Ventilasjon

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

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

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeåret er plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• En bereder bør skiftes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.

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.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

Tilstandsrapport

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007 Anlegget har grunninstallasjon fra byggeåret. Det er gjort mindre utbedringer/vedlikehold på anlegget, men anlegget er ikke blitt total rehabilitert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist 2 stk. samsvarserklæringer. Se oversikt over fremviste dokumenter for hva disse gjelder for. Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegg er ikke fremvist. Kjøper oppfordres til å kontrollere øvrige el-installasjoner.

   På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent Det lokale el-tilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

    Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader, samt risiko for brann og elektriske støt.

    Et strømanlegg som ikke tilfredsstiller forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

Tilstandsrapport

kostnader.

Det er derfor viktig å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til strømanlegget.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alle elektriske arbeider som etter regelverket skal være dokumentert fra og med 01.01.1999. Omfanget av arbeidene og hvem som har utført dem kan derfor ikke bekreftes.

Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan verifiseres om arbeidene er utført av kvalifisert installatør eller i tråd med gjeldende sikkerhetskrav. Dette kan medføre usikkerhet rundt anleggets tilstand, økt risiko for skjulte feil, og kan påvirke både sikkerhet, forsikringsforhold og fremtidig dokumentasjonskrav ved salg eller videre arbeid.



El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

• Det er ikke 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.

• 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.

Vurdering av avvik:
• Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Radon: Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst. Risikoen er uavklart, og nærliggende områder har høyere aktsomhet. Radon over tiltaksgrensen kan gi helserisiko.

• Det mangler flere samsvarserklæringer for utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Balkong / terrasse / veranda: 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.

• Radon: Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m3) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m3.

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

0 m²/0 m²

Andre bygg: Tomannsbolig
Bruksareal andre bygg: 82 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 650 000

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 andelsbolig

Kr 2 600 000

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 uten fradrag		**2 600 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	13 643
Fradrag for andel felles gjeld	-	939 853
Konklusjon markedsverdi		**1 650 000**

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	Fiskekroken 14A ,2821 GJØVIK 63 m²	2013	2 sov	22-11-2022	2 850 000	**2 800 000**		2 800 000	**44 444**
2	Fiskekroken 12B ,2821 GJØVIK 64 m²	2012	2 sov	24-06-2025	2 750 000	**2 830 000**		2 830 000	**41 014**
3	Fiskekroken 20E ,2821 GJØVIK 69 m²	2008	2 sov	30-08-2022	2 850 000	**2 825 000**		2 825 000	**40 942**
4	Skolevegen 18F ,2827 HUNNDALEN 58 m²	2004	2 sov	29-10-2023	2 420 000	**2 350 000**		2 350 000	**40 517**
5	Fiskekroken 14B ,2821 GJØVIK 64 m²	2013	2 sov	04-12-2024	2 850 000	**2 765 000**		2 765 000	**40 072**
6	Fiskekroken 12B ,2821 GJØVIK 64 m²	2012	2 sov	17-03-2022	2 700 000	**2 750 000**		2 750 000	**39 855**
7	Toline Bryhns veg 32 ,2821 GJØVIK 64 m²	1982	2 sov	11-08-2025	2 300 000	**2 550 000**		2 550 000	**34 459**

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.

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader.	Kr.		137 076
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.		18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**155 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	480 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**2 200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 200 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 600 000**

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

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

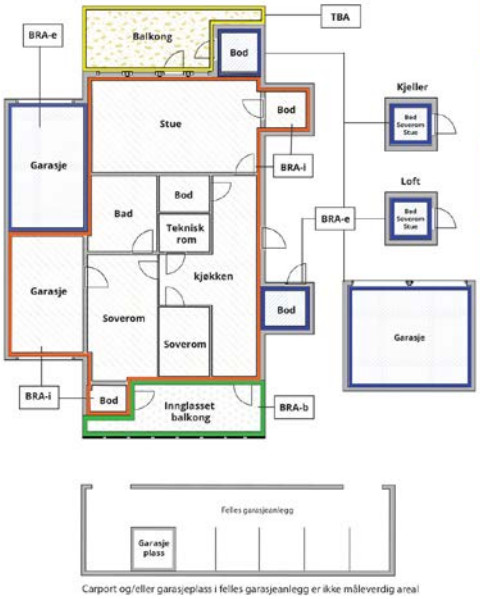
Hva er måleverdig areal?

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.

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	68	5	9	82	
SUM	**68**	**5**	**9**		
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, stue/kjøkken, entré, soverom, soverom 2, teknisk rom		Innglasset balkong

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.

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 2. etasje: Varierende, men målt 239 cm.

Selger opplyser at leiligheten disponerer bod i felles bodrekke på eiendommmen. Denne boden er tatt med i BRA-e. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Sindre Illøkken Eriksen	Takstingeniør
	Kristin Nerseth Jostad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	66	249		0	1367.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fiskekroken 18 D

Hjemmelshaver
Brusvehagen Boligtun Borettslag

Kommentar
Arealet gjelder for boligselskapets eiendom. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
18D/BRUSVEHAGEN BOLIGTUN BORETTSLAG	891266472	18D	Gjøvik og Omegn Boligbyggelag	Jostad Kristin Nerseth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
8	336 000	13 643	939 853

Kommentar
Totale fellesutgifter kr 11.423,-. Felleskostnader kr 4.145,-. Andel renter kr 4.034,-. Andel avdrag kr 3.244,-. Ikke opplyst om forhold som tilsier en umiddelbar økning i fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter, fellesformue og fellesgjeld er basert på informasjon fra forretningsfører. Laget er IKKE et IN-lag.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Reguleringsplan:
Vedtatt reguleringsplan: Brusvehagen vest.
Blokkbebyggelse.
Feltnavn Bb2

Støysone: gul og rød sone iht T-1442
Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur
Faresone: Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel)
Se merknadsfelt om reguleringsplan

Kommuneplan:
Kommuneplanens arealdel 2020-2032.
KpBestemmelseOmråde.
Krav vedrørende infrastruktur.
Boligbebyggelse nåværende

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.

- Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i boligselskapets styre og/eller generalforsamling.

Forkjøpsrett

Boligen er del av et borettslag, medlemmer vil kunne benytte forkjøpsrett.

Energieffektivisering

- Senk temperaturen. For hver grad du reduserer temperaturen, reduserer du energibehovet til romoppvarmingen med omtrent fem prosent. Iverksett dag- og nattsenking. Ved å senke temperaturen om natten og på dagtid, kan du redusere energibehovet til romoppvarmingen med mellom 15 og 25 prosent. Det er mest å spare i dårlig isolerte boliger.

-Installer et smart strømstyringssystem. Et slikt system styrer flyttbart forbruk til tider på døgnet der strømprisene er lavest. Du bruker ikke nødvendigvis mindre strøm på denne måten, men betaler mindre for den. Flyttbart forbruk er typisk forbruk til oppvarming av varmtvann og lading av elbil. Det finnes også smarte varmtvannsberedere og smarte elbilladere som gjør det samme uten at du trenger et helt system.

- Bytt ut lite energieffektive oppvarmingsprodukter. Går du fra elektrisk oppvarming til luft/luft-varmepumpe, vil du kunne halvere kostnadene ved romoppvarming.

- Endre dusjvanene dine. Et standard dusjhode bruker cirka 16 liter vann i minuttet. I en familie på fem, der alle kutter tiden i dusjen fra 10 til 5 minutter, er det nesten 8000 kroner å spare med en strømpris på 1 krone (ink. nettleie og avgifter). En sparedusj er et alternativ dersom det er vanskelig å kutte på tiden.

- Reduser temperaturen når du vasker klær. Det er mulig å få rene klær med lavere temperaturer enn mange tror. Vasker du klær fem ganger i uka og går ned fra 40 til 30 grader, kan du spare 26 kWh på ett år ifølge Huseierne. Kan du henge opp klærne til tørk i stedet for å kjøre tørketrommel, sparer du også penger. Avhengig av type tørketrommel, kan du spare mellom 1 og 3 kWh for hver gang du lar være å bruke den.

- Velg produkter med bra energimerke. Ulike elektriske apparater har ulikt energiforbruk. Er det på tide å bytte ut et apparat bør du velge et med bra energimerke.

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.01.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.01.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	06.01.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	02.07.2007	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.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	06.01.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	25.01.2007		Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport	21.07.2023		Gjennomgått		Nei
Boliginfoskjema	05.01.2026	Rekvirent har gitt diverse opplysninger om boligen via skjematur.	Gjennomgått		Nei
Vedlikeholdsplan	01.06.2021	Vedlikeholdsplan 10 år Brusvegagen Boligtun Borettslag	Gjennomgått		Ja
Samsvarserklæring	19.12.2021	Samsvarserklæring gjelder for montering av stikkontaketer og kontrollere varmtvannsbereder.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	07.05.2024	Samsvarserklæring gjelder for bytte av stikkontakt for varmtvannsbereder til fast tilkobling,. Eksisterende kurs og kobling er brukt opp igjen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fiskekroken 18 D, 2821 GJØVIK
Gnr 66 - Bnr 249
3407 GJØVIK

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlikeholdsplan 10 år

Brusvegagen Boligtun Borettslag



Adresse	Fiskekroken 16-18		
Postnr og sted	2821	**Tomteareal m2**	1367,8 m2
Gårdsnr / bruksnr	66 249	**Bruttoareal m2**	
Byggeår	2007	**Antall bygninger**	2
Befaringsdato	01.06.2021	**Antall leilighter**	10
Ansvarlig	Jørgen Mjørlund	**Polisenr**	
Byggematerialer	Trekonstruksjon, fundamentert med betongplate på mark		
Hovedkonklusjon	Boligselskapets bygninger og uteområder er i normalt god tilstand i forhold til bygningsalderen (byggeår). Boligselskapet fremstår med god orden og med et aktivt styre som har fokus på godt bomiljø. Vær, vind og alder gjør allikevel at enkelte elementer slites ned. Riktig og jevnlig vedlikehold er viktig slik at levealderen på bygningselementene blir så lang som mulig. I tillegg er det viktig at gjennomføringen av vedlikeholdsoppgaver gjøres på en god og riktig måte slik at denne ikke er med på å forringe bygget.		

Innhold vedlikeholdsplan

Generelt	Formålet med vedlikeholdsplan er å få en generell oversikt over tilstand og aktuelle tiltak. Planen danner grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av bolig- og miljøforbedrende tiltak. Vedlikeholdsplanen er til hjelp for å velge hvilke oppgaver som bør prioriteres for at nedbryting-prosessen bremses.Vedlikeholdsplan omhandler de forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om hvilke tiltak som skal gjennomføres. Den er derfor et hjelpemiddel for boligselskapet til å treffe de overordnede beslutninger om vedlikehold og utbedringer.Vedlikeholdsplan gir en oversikt over hvilke vedlikeholdsoppgaver som forventes i boligselskapet 10 år fram i tid.Innholdet i vedlikeholdsplan er kommet fram på grunnlag av tilgjengelig skriftlig informasjon (tegninger, beskrivelser etc), opplysninger fra boligselskapets representanter og en befaring med konkret tilstandsvurdering.Tilstandsvurderingen skal utføres med utgangspunkt i NS3424:2012 «Tilstandsanalyse av byggverk». Referansenivået for analysen er de lovbestemte kravene som gjaldt det året bygget ble oppført.Tilstandsvurderingen skal utføres på minimum analysenivå 1. Når symptomer eller formål tilsier det, skal det utføres grundigere undersøkelser på analysenivå 2.**Om boligselskapet avsetter midler til vedlikehold gjennom felleskostnadene over lang tid, unngår styret å måtte foreta store låneopptak og dermed store økninger i felleskostnadene.**
Veiledende vedlikeholdskostnader	Aktuelle vedlikeholds- og utbedringsarbeider er fordelt over en periode på 10 år.Veiledende kostnader inkl. mva. er basert på erfaringer fra tilsvarende arbeider andre steder, og gjelder for innkjøpte tjenester fra entreprenører.Kostnadene er å betrakte som budsjettpriser. Endelige kostnader vil først foreligge etter at det er innhentet pristilbud.Det er foretatt en skjønnsmessig prioritering av tiltakene med en anbefalt tidsfrist. Boligselskapet kan selvsagt foreta en annen prioritering dersom laget finner det mer hensiktsmessig mtp tid og økonomi/ felleskostnader.
Tilstandsgrader	TGiU Ikke undersøkt TG0 Ingen symptomer (under 5 år) TG1 Svake symptomer TG2 Middels kraftige symptomer TG3 Kraftige symptomer

Takkonstruksjoner

Fiskekroken 16 og 18 - Takrenner/nedløp/beslag

Tilstandsbeskrivelse	Takrenner og nedløp av Aluminium /blikk føres ut på terreng. ca 65 lm takrenne og 90 lm nedløpsrør.		
Tiltak	Ingen tiltak syntes nødvendig utover normalt vedlikehold som rensing for mose og løv årlig. (Kostnad for rensing av takrenner)		
Levetider	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.		
Adresse	Fiskekroken 16 og 18		
Tilstandsgrad	TG2	**Kostnad inkl. mva**	5000
Mengde, Enhet	ca. 65lm renne, 90 lm nedløp	**Dimensjoner**	125 mm renne 75mm nedløp
Opprettet	2021/05/20	**Frist**	2026/05
Produksjonsår	2007	**Sist vedlikeholdt**	2007
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		





Takkonstruksjoner

Fiskekroken 16 og 18 - Taktekning

Tilstandsbeskrivelse	Tekket med 1 lag Isola Mastertek. Taket ble sist sjekket i forbindelse med bytte av vindskier 19.09.2022. Utført av Gjøvik vedlikehold og service. Taket er i god stand.		
Tiltak	Tilstand syntes god - taksjekk hvert 5 år anbefales, hvor det belegg, overganger og beslag kontrolleres av sakkyndig. (kostnad for taksjekk? Taket skal sjekkes igjen i 2026/2027).		
Levetider	Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.		
Adresse	Fiskekroken 16 og 18		
Tilstandsgrad	TG2	**Kostnad inkl. mva**	5000
Mengde, Enhet	16 - 190 m2 18 350 m2	**Dimensjoner**	
Opprettet	2021/05/20	**Frist**	2027/05
Produksjonsår	2007	**Sist vedlikeholdt**	2007
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		

Internkontrollsystem

Fiskekroken 16 og 18 - El-sjekk

Tilstandsbeskrivelse	Gjennomført i 2024. Styret sjekker selv om rabatt er registrert hos Gjensidige, da de selv har bestilt/organisert denne.		
Tiltak	Dette utløser en sikkerhetsrabatt på -10% på årlig forsikringspremie og gjelder i 5 år, før den må fornyes. Neste sjekk utføres i 2028.		
Levetider			
Adresse	Fiskekroken 16 og 18		
Tilstandsgrad	TG1	**Kostnad inkl. mva**	15000
Mengde, Enhet		**Dimensjoner**	
Opprettet	2021/05/20	**Frist**	2028/04
Produksjonsår		**Sist vedlikeholdt**	
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		

Internkontrollsystem

Fiskekroken 16 og 18 - Hms-system

Tilstandsbeskrivelse	Borettslaget benytter GOBB HMS.		
Tiltak	Årlig gjennomgang med HMS rådgiver i GOBB. Kostnad er estimert for årlig lisens og revisjon av systemet.		
Levetider			
Adresse	Fiskekroken 16 og 18		
Tilstandsgrad	TG2	**Kostnad inkl. mva**	5000
Mengde, Enhet	1	**Dimensjoner**	
Opprettet	2021/05/20	**Frist**	2026/10
Produksjonsår	2021	**Sist vedlikeholdt**	2022
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		

Internkontrollsystem

Fiskekroken 16 og 18 - Brannslukker og røykvarsler

Tilstandsbeskrivelse	Alle leiligheter har i des. 2023, få utlevert nytt pulver brannslokkingsapparat str. 43, og nye røykvarslere med batteri som holder 5 år. Styret i BRL har inngått serviceavtale med BP Brannkompetanse.		
Tiltak	Neste kontroll av brannslukningsapparater og skifte av batteri i 2028.		
Levetider			
Adresse	Fiskekroken 16 og 18		
Tilstandsgrad	TG2	**Kostnad inkl. mva**	10000
Mengde, Enhet	10 stk	**Dimensjoner**	
Opprettet	2021/05/20	**Frist**	2028/12
Produksjonsår	Ukjent	**Sist vedlikeholdt**	Ukjent
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		

Internkontrollsystem

Fiskekroken 16 og 18 - Vannsjekk

Tilstandsbeskrivelse	Vannsjekk er utført i 2024.		
Tiltak	Dette utløser en sikkerhetsrabatt på -10% på årlig forsikringspremie og gjelder i 5 år. Neste vannsjekk utføres innen 31.12.2030.		
Levetider			
Adresse	Fiskekroken 16 og 18		
Tilstandsgrad	TG0	**Kostnad inkl. mva**	10000
Mengde, Enhet		**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/11/12	**Frist**	2030/08
Produksjonsår		**Sist vedlikeholdt**	
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		

Innervegger

Fiskekroken 16 og 18 - Branncelleinndeling

Tilstandsbeskrivelse	Ukjent hvordan utførelse av brannskille, da verken BRL eller GOBB sitter på dokumentasjon fra byggesaken. Merknad fra branntilsyn 4.11.2022: Brannskille mellom leilighetene skal være ført oppunder undertaket, dette fikk vi ikke kontrollert men vi ber om at eiere kontrollerer dette selv og foretar nødvendig oppgradering om det er behov. Det vi fikk sett er at det er mangler ved utførelsen av gesimskassa (mangler sikring av gesimskasse til hver side for leilighetsskille) dette må utbedres.		
Tiltak	Utbedre gesims iht. utarbeidet brannrapport.		
Levetider			
Adresse	Fiskekroken 16 og 18		
Tilstandsgrad	TG3	**Kostnad inkl. mva**	200000
Mengde, Enhet		**Dimensjoner**	
Opprettet	2022/12/07	**Frist**	2026/12
Produksjonsår	2007	**Sist vedlikeholdt**	2007
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		

Trapper og balkonger

Fiskekroken 16 og 18 - Trapper utvendig

Tilstandsbeskrivelse	Utvendige trapper med impregnerte limtre vanger og trappetrinn av metall. Impregnerte limtre vanger ble vasket og behandlet med beis i 2023. Dette vil ha et vedlikeholdsintervall på 5 år.		
Tiltak	Bør vaskes og behandles i 2028.		
Levetider			
Adresse	Fiskekroken 16 og 18		
Tilstandsgrad	TG2	**Kostnad inkl. mva**	10000
Mengde, Enhet	5	**Dimensjoner**	1m bredde
Opprettet	2021/05/20	**Frist**	2028/05
Produksjonsår	2007	**Sist vedlikeholdt**	Ukjent
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		





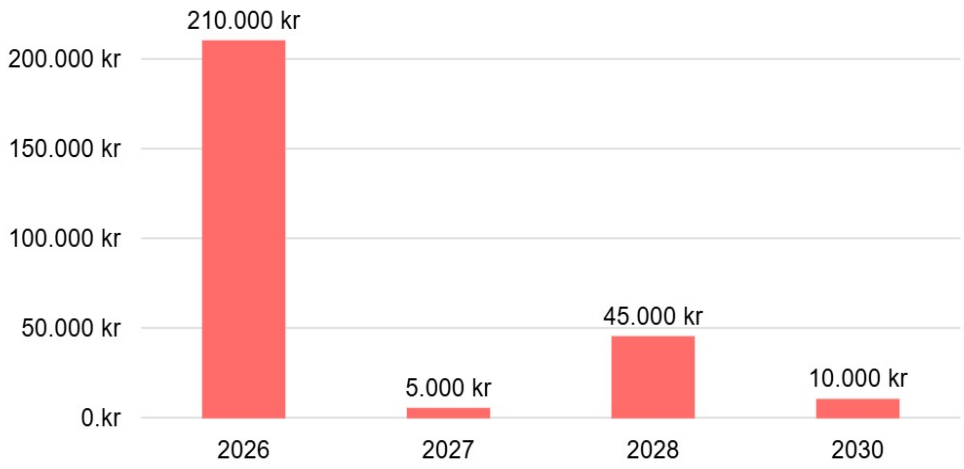
Yttervegger

Fiskekroken 16 og 18 - Balkonger/Terrasser

Tilstandsbeskrivelse	Terrasser og balkonger bygget på bjelkelag med dekke av terrassebord. Balkonger i 2. etg har innglassing ifbm lydkrav. Håndløpere (toppen på rekkverket) er oljet i 2023.		
Tiltak	Ingen tiltak syntes nødvendig, ut over normalt vedlikehold. Oljes neste gang i 2028.		
Levetider			
Adresse	Fiskekroken 16 og 18		
Tilstandsgrad	TG1	**Kostnad inkl. mva**	10000
Mengde, Enhet	10 stk	**Dimensjoner**	â 10m2/stk
Opprettet	2021/05/20	**Frist**	2028/06
Produksjonsår	2007	**Sist vedlikeholdt**	ukjent
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		



Kostnadsoversikt



Vedlikeholds-/budsjettkostnader	
Fiskekroken 16 og 18	270.000 kr
Totalt	270.000 kr



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

BYGGSERVICE innlandet

9. september 2026

Brusvehagen Boligtun

Byggservice Innlandet har etter brannteknisk tilstandsrapport utbedret avvik i branskiller i gesimser mellom leiligheter i Fiskekroken 16 B og D, og mellom leiligheter i Fiskekroken 18 D og F.

Vi har demontert gesimser 180 cm til hver side for brannskiller og gipset med 15mm branngips, remontert gesimsbord og montert brannventiler for å opprettholde lufting til takkonstruksjonen.
Dette er utført som beskrevet i brannteknisk tilstandsrapport fra Multiconsult, 1 oktober i 2024.

Byggservice Innlandet a/s

Kristoffer Skogstad

Byggeleder

BYGGSERVICE innlandet

ByggService Innlandet AS
Post- og besøksadresse
Sørvangsbakken 27
NO-2770JAREN

Fakturaadresse
Sørvangsbakken 27
NO-2770 JAREN

Tlf.: +47 94 88 33 99
E-post: post@byggservice-innlandet.no
Kontonummer: 2050.38.84128

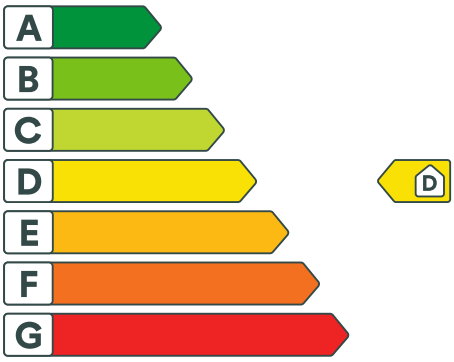
Org.nr.: 913 508 424 MVA

enova

Energiattest



Adresse **Fiskekroken 18D, 2821 GJØVIK**	
Dato for energimerking **11.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245028**
Byggeår **2007**	Bygningsnummer **20434864**
Gårdsnummer **66**	Bruksnummer **249**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Småhus**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **68 m²**	Oppvarmet bruksareal **68 m²**
Ventilasjonstype **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **177.17 kWh/m² per år**
Energikarakter **D**
Beregnet levert energi i lokalt klima **204.83 kWh/m² per år**

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

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.



Fiskekroken 18D, 2821 GJØVIK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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 elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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.

Jostad, Kristin Nerseth
23.10.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Kristin Nerseth Jostad

Boligen

Fiskekroken 18D
2821 GJØVIK

3407-66/249/0/0

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Ja**

Dårlig sug i ventilasjon bad

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Ja**

Brennbart materiale for nær peisen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Koll Hansen

   Beskrivelse av arbeidet: Satt på nytt rør for å få peisen lengre frem, i tillegg til brannsikre plater bak peisen

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Byggservice Innlandet har etter brannteknisk tilstandsrapport utbedret avvik i brannskiller i gesimser mellom leilighetene. Se tilstandsrapport - avviket er lukket.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Fiskekroken 18D, 2821 GJØVIK
Gnr 66, bnr 249, , andelsnr. 8 i Brusvehagen Boligtun med orgnr.: 891266472 i Gjøvik kommune.
Oppdragsnr. 6017260124

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnummer 6017260124
Sist oppdatert 24.10.2026

Jonas Andreassen
Eiendomsmegler

Telefon: 905 18 496
E-post: 905 18 496

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet