



Tilstandsrapport



 Enebolig

 Kauffeldts veg 23 B, 2819 GJØVIK

 GJØVIK kommune

gnr. 68, bnr. 36

Markedsverdi

10 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 309 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 22338-1253

Referansenummer: NB3275

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Jørgen Mjørlund



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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

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

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



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Mjørhund takst & konsulentjenester – 933 115 755

95 44 10 10

Jørgen Mjørhund

jorgen@takstcon.no

954 41 010



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eneboligen er beliggende i Nordbyen i Gjøvik. Nærhet til skoler og barnehage. Fine friluftsmuligheter i nærområdet og kort avstand til Fastland friluftsbad, tennishall, Hovde alpinbakke, Gjøvik stadion, Fjellhallen og Røverdalen. Solrik tomt med utsikt mot byen og glimt av Mjøsa.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Fundamentering med støpt ringmur/grunnmur. Bærekonstruksjoner i prefabrikkerte betongelementer og betongdekker. Flatt tak av betongelementer, teknet med takfolie. Utvendige vegger i betong med børstet struktur. Innvendige vegger i betong med glatte flater. Vinduer i metall med 2-lags isolerglass. Ytterdører, balkongdører og port i metall. Støpt plate på mark i store deler av 1. etasje. Støpt kjellergulv. Stålpipes og murt peis. Terrasse fundamentert på støpt plate, med brosteinsbelagt plattning og metallrekkeverk.

BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 199 m² i 1. etasje. Underetasje med eksternt bruksareal på 110 m². Terrasse mot sør med adkomst fra stue. Terrasse ved inngangsparti. Garasje med 2 biloppstillingsplasser.

STANDARD:

Boligen er fra 2006 og fremstår i stor grad som fra byggeår. Arkitekttegnet bolig med eget særpreg. Boligen har høy standard og god planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av balansert ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer i hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 1 218 m² som er i hovedsak er opparbeidet i to nivåer med plen og beplantning. Tomt var snødekket på befaringdagen.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAK:

Flatt takkonstruksjon med betongdekker. Taket er opplyst teknet med folie. Utvendige beslag av metall. Taksluk og innvendige avløpsrør.

VEGGER:

Yttervegg i betong med børstet struktur. Metallvinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er som fra byggeåret. Hoveddør i metall med 2-lags isolerglass. Balkongdør i treverk metall med 2-lags isolerglass. Ytterdør i metall bak garasje. Leddport av metall på garasje med elektrisk portåpner. Dører er som fra byggeår.

TERRASSER OG TRAPPER:

Terrasse mot sør med adkomst fra stue. Fundamentert med støpt betongdekke. Overflater av betongstein. Rekkverk av metall. Rekkverkhøyde på ca. 101cm. Terrasse mot nord ved inngangspartiet. Fundamentert med støpt betongdekke. Overflater av betongstein. Rekkverk av metall. Rekkverkhøyde på ca. 101cm.

Trapper med stablet betongelementer i terrenget.

Trapp ved inngangspartiet ned mot garasje og trapp fra terrasse og ned mot bakside av garasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER:

Etasjeskillere i betong. Støpt gulv på grunn i underetasje.

OVERFLATER:

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malt betong. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malt betong. Fliser. Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Betonggulv. Fliser. Fyllingsdører i heltre eik. Glatte dører.

OPPVARMING:

Stålpipes. Peis. Ildsted er montert i stue i 1. etasje. Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. Sentralfyr med vannbåren gulvvarme.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hovedbad:

Fliser på gulv og vegger. Malt betong i himling. Sluk av plast ved badekar og i dusjnise. Dobbel servant med underskap. Dusjvegger og dobbeldusj. Boblekar. Veggmontert wc. Bidè. Varme i gulv. Balansert ventilasjon. Tilluft ved dør.

Bad - gjeste-del:

Fliser på gulv og vegger. Malt betong i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjhjørne med glassdører. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon. Tilluft dør.

Vaskerom:

Fliser på gulvet med oppkant på vegg. Malt betong på vegger. Malt betong i himling. Benk med skap og 2 stk. utslagsvasker. Opplegg for vaskemaskin. Malt betong i himling. Malt betong på vegger. Balansert ventilasjon. Tilluft ved dør.

Bad underetasje:

Fliser på gulvet. Betongvegger. Malt betonghimling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjhjørne med glassdører. Veggmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft via vegg ventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, deksider av heltre eik,

Beskrivelse av eiendommen

fronter med glass og metallramme. Heltre benkeplate med kjøkkenkum. Glass og belysning over benkeplate. Integriert stekeovn og koketopp. Plass til frittstående oppvaskmaskin og kombiskap kjøll/frys. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANN OG AVLØP:

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Innvendige vannrør er i hovedsak fra byggeåret.

Innvendig hovedstoppekran er plassert i underetasje.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Dobeltmantlet varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2003 er

plassert i teknisk rom. Bereder er tilkoblet vannbårent varmeanlegg.

Varmtvannsbereder på ca. 60 liter fra 2009 er plassert i garderobeskap på vaskerom.

VENTILASJON:

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Selgers opplysning: Filter ble sist skiftet i februar 2026.

VARMEANLEGG:

Oppvarming via sentralvarmeanlegg plassert i teknisk rom i underetasje.

EL kolbe på 2x 6KW fra 2021. Vannbåren gulvvarme i 1.etasje og i oppholdsrom i underetasje.

Bio fyr med pellets er plassert i teknisk rom. Denne er opplyst faset ut da EL-kolbe ble installert.

Anlegget er i hovedsak fra byggeår, men unntak av EL-kjel.

ELEKTRISK ANLEGG:

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Sikringsskapet er plassert i teknisk rom i underetasje

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur i betong. Støpt betongplate i underetasje.

Støttemur i stablet betongblokker.

Støpt støttemur i betong.

UTV. VANN OG AVLØP:

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.

Synlige utvendig vannrør i: Plast.

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	309 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	309 m ²
Totalpris	10 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 12 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

• 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 befaringsstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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

• Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

- Underetasje: Rom i kjeller som er innredet som oppholdsrom/ bad er ikke vist på tegning. Ukjent om dette er omsøkt.

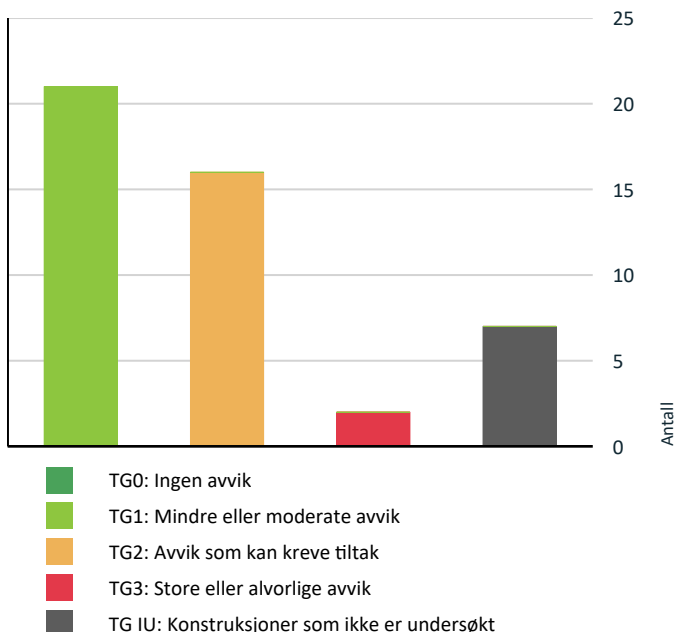
- 1.etasje: Rom i gjestedel er omsøkt som bod/ arbeidsrom. I dag er rommet innredet so stue. Ukjent om dette er omsøkt.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom) til hoveddel (eks bad, soverom, stue etc) var meldepliktig jmf Plan og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

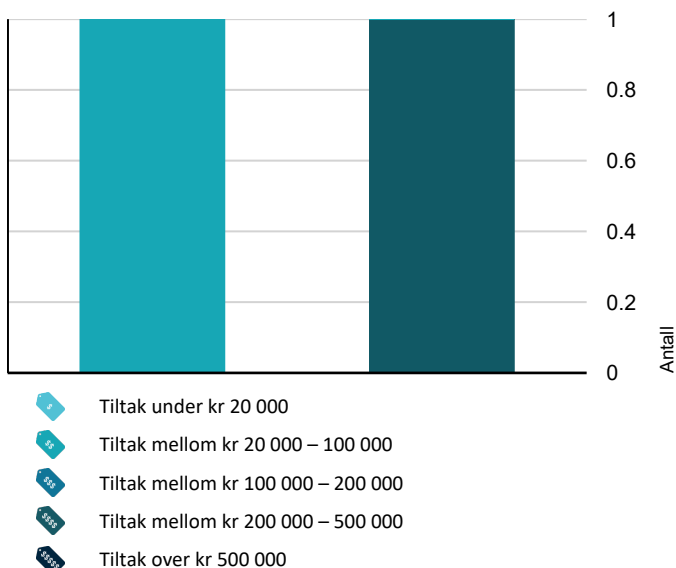
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.









Oppsummering av avvik

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

Enebolig





- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Bad/toalett > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad - gjeste-del > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Bad/toalett > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Bad - gjeste-del > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Bad - gjeste-del > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Hovedbad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Etasje > Hovedbad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar

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

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Kostnader til løpende vedlikehold må påregnes.

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

Tilbygg / modernisering

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde):

2016	Hele huset malt innvendig - utført av firma og noe egeninnsats.
2020	Skiftet ut/ oppgradert spotter til LED i hele huset med unntak av Walk in - utført av firma.
2020	Satt inn 2x el-billadere i garasjen og oppgradert kurs - utført av firma.
2020	Nytt opplegg til belysning hovedbad - utført av firma.
2021	Satt i EL-kolber (2x6Kw som alternativ til pellets for fyring av vannbåren varme - utført av firma.
2021	Skiftet duk på markise på terrassen - utført av firma.
2021	Skiftet platetopp - Miele - utført av firma.
2022	Satt inn Quooker - kokende varmtvann i kran på kjøkken - utført av firma
2025	Nye benkeplater bad og gjesteavdeling og på bad i underetasje - utført av firma.
2025	Skiftet begge blande batteriene m/ komplett 2+2 dusjhode utført av firma.

UTVENDIG

TE2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er opplyst tekket med folie.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Taktekingen er snødekt og utelukkende vurdert utifra alder. Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd på selve taktekingen leker og undertak.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra alder kan skader oppstå på eldre takteking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når den er snøfri.



Taktekingen er snødekt på befaringsdagen.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag av metall. Taksluk og innvendige avløpsrør.

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

Når taket og detaljene er snøfrie bør det gjennomføres en nærmere kontroll av taksluk, nedløp og beslag, inkludert vurdering av slitasje, mekaniske skader, åpne skjøter, tilstand på beslag, gjennomføringer, innfestinger og eventuelle tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning. Snødekte overflater i kombinasjon med flat takkonstruksjon gjør dette vanskelig/umulig å vurdere på befaringstidspunktet.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i betong med børstet struktur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sprekk i fasadelement. Opplyst sprekk oppsto i forbindelse med montering av element.
- Noe riss i enkelte ender på fasadelementer.
- Det er observert oppsprekking i fuger mellom fasadelementer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Registrert sprekk i fasadeelement, samt riss i enkelte ender av elementene, bør overvåkes for å avdekke eventuell utvikling over tid. Åpne sprekker og riss kan medføre fuktinntrengning og økt risiko for frostspreng dersom vann trenger inn i konstruksjonen og fryser. For å hindre fuktbelastning og redusere risiko for frostrelaterte skader, bør åpningene tettes.
- Det er observert oppsprekking i akryl-/silikonfuger mellom fasadeelementer. Slike fuger har begrenset levetid og er et normalt vedlikeholdspunkt som må følges opp jevnlig. Oppsprekking kan svekke fugets evne til å hindre fuktinntrengning, noe som øker risikoen for frostspreng og belastning på tilstøtende fasadeflater. Sprekkene bør derfor tettes for å sikre tilstrekkelig tetthet og redusere risiko knyttet til fukt og frost.



Sprekk i fasadelement over vindu/før ved terrasse.
Opplyst fra revkivert at sprekk kom i forbindelse med heising av betongelementer og at den ikke har utviklet seg.



Observert noe sprekkdannelse/ skader i ende på elementer.



Det er observert oppsprekking i fuger mellom elementer.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt takkonstruksjon med betongdekker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kompakt takkonstruksjon som ikke lar seg vurdere/kontrollere uten byggetekniske detaljer eller annen dokumentasjon.

! TG I Vinduer

Metallvinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er som fra byggeåret.

! TG I Dører

Hoveddør i metall med 2-lags isolerglass.

Balkongdør i treverk metall med 2-lags isolerglass.

Ytterdør i metall bak garasje.

Leddport av metall på garasje med elektrisk portåpner

Tilstandsrapport

Dører er som fra byggeår.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør med adkomst fra stue. Fundamentert med støpt betongdekke. Overflater av betongstein. Rekkverk av metall. Rekkverkhøyde på ca. 101cm.

Terrasse mot nord ved inngangspartiet. Fundamentert med støpt betongdekke. Overflater av betongstein. Rekkverk av metall. Rekkverkhøyde på ca. 101cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- For stor avstand mellom rekkverk og terrassedekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er registrert for stor avstand mellom rekkverk og terrassedekke. Åpninger større enn 5 cm oppfyller ikke krav til personsikkerhet og innebærer økt fallrisiko, særlig for barn. Avviket bør utbedres for å sikre at rekkverket fungerer etter hensikten.



Terrasse dekket med snø på befaringsdagen og konstruksjon og overflater er derfor ikke vurdert.



For stor avstand mellom rekkverk og terrassedekke. Målt 6-7 cm.

! TG 3 Utvendige trapper

Trapper med stablet betongelementer i terrenget.

Trapp ved inngangspartiet ned mot garasje og trapp fra terrasse og ned mot bakside av garasje.

Vurdering av avvik:

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

Trapper er dekket med snø på befaringsdagen og konstruksjon og overflater er derfor ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er krav om rekkverk på trapper for å oppfylle teknisk forskrift. Uten rekkverk er det fare for å falle ned, noe som kan føre til alvorlige skader. Manglende rekkverk betyr som regel at konstruksjonen ikke er i samsvar med byggeforskrift.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ved terrasse i hage:
Manglende rekkverk.



Ved inngangsparti:
Manglende rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malt betong.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malt betong. Fliser.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Betonggulv. Fliser.

Normal bruksslitasje må forventes og vurderes ikke som avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist sprekker i fuger på flisgulv.
- Det er registrert hull lyd under fliser.
- Sprang mellom enkelte fliser.
- Ris og ujevnheter i betongoverflater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Dersom fliser eller fuger løsner ytterligere må det påregnes større kostnader rundt utskifting/oppgradering av overflater. For å kartlegge tiltak må fagmann/flislegger gjøre en vurdering. Dersom fliser eller fuger løsner ytterligere må det påregnes større kostnader rundt utskifting/oppgradering av overflater.

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

Tilstandsrapport



Det er registrert områder med steinreir som gir ujevn overflate i betongen. Dette er gjennomgående og en del av boligens stil og utførelse. Kjøper må selv vurdere om de ønsker å gjøre kosmetiske tiltak.



Sprang (høydeforskjeller) mellom enkelte fliser.



Løse fliser i område rundt balkongdør.



Enkelte sprekte fliser ved portåpning i garasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong. Støpt gulv på grunn i underetasje.

Det er målt ca. 11mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken/ stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 15 mm.
Det er målt ca. 13mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue i "gjeste-del" over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 17mm.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i underetasje på oppholdsrom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 14mm.
Det er ikke målt nivåforskjeller på øvrige rom i gulv i underetasjen da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller.

Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipes. Peis. Ildsted er montert i stue i 1. etasje.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmuren er synlig. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Det er kun bakvegg mot boligen som ligger mot terreng. Det er ikke påvist unormale forhold.

Tilstandsrapport



Det er utført fuktsøk på bakvegg mot bolig og det er ikke påvist unormale verdier grunnmur/ gulv.

! TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører i heltre eik.
Glatte dører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. Sentralfyr med vannbåren gulvvarme.

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

ETASJE > BAD - GJESTE-DEL

Generell

Fliser på gulv og vegger. Malt betong i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjhjørne med glassdører. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarig, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

ETASJE > BAD - GJESTE-DEL

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malt betong i himling.

ETASJE > BAD - GJESTE-DEL

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. 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.
 - Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring av hullyd/fast bom.



Fliser ligger under dørterskel og det er ikke forevist dokumentasjon som tilsier at membran har 15mm oppbrett ved terskel.

ETASJE > BAD - GJESTE-DEL

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Tettesjikt med ukjent utførelse er synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
- Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- 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/sjekkklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

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

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



Rørgjennomføringer i tettesjikt.

Det er ingen synlig mansjett eller tetting rundt rørgjennomføringen, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan løsningen er utført.



Plastsluk. Synlig membran/ slukmansjett i sluket. Ukjent type membran/tettesjikt.

ETASJE > BAD - GJESTE-DEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD - GJESTE-DEL

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Tilluft ved dør.

ETASJE > BAD - GJESTE-DEL

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner, ettersom det er betongkonstruksjoner rundt våtrommet.

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

Når hulltaking for fuktmåling ikke er gjennomført på grunn av konstruksjonens oppbygning og manglende fysisk tilgang, innebærer dette en begrensning i undersøkelsen. Det kan ikke utelukkes at skjulte fuktforhold eller skader foreligger i konstruksjonen. Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er derfor valgt for dette kontrollpunktet.

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Fliser på gulvet med oppkant på vegg. Malt betong på vegger. Malt betong i himling. Benk med skap og 2 stk. utslagsvasker. Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt betong i himling. Malt betong på vegger.

Vurdering av avvik:

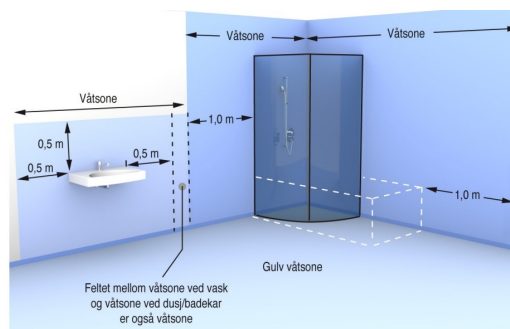
- Det er avvik:
 - Ikke fuktsikker overflate i våtsonen. på vegg.
- Våtzone er 1 meter utenfor dusjvegger og 0,5 meter fra håndvask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Materialet i våtsonen er beskyttet mot direkte vannsøl.
- Ikke egnet overflate i våtzone (trevirke) kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene.



Ikke fuktsikker overflate i våtsonen. på vegg.
Våtzone er 0,5 meter fra håndvask.



Figur viser våtsoner på våtrom. Hentet fra SINTEF Byggeforsk.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med oppkant mot vegg. 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.

Tilstandsrapport



Fliser ligger under dørterskel og det er ikke forevist dokumentasjon som tilsier at membran har 15mm oppbrett ved terskel.

ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldriingsprosess 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.
- Tettesjikt/membran er ikke tilstrekkelig klemt til sluket.
- Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.

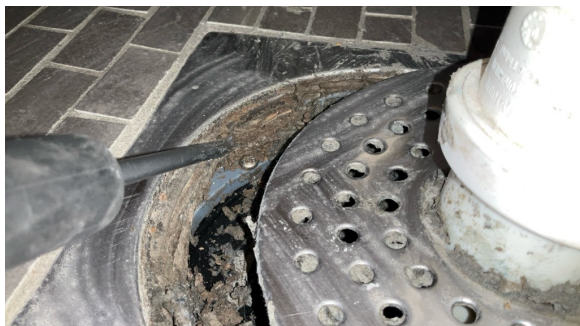
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.
 - Eldre membran innebærer økt sannsynlighet for aldriingsrelaterte svekkelser i tetthet og funksjon. Risikoen for fuktinntrengning, lekkasjer og påfølgende skader øker gradvis etter hvert som membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Eldre membraner kan også være mer sårbare for mekanisk påvirkning og punktvis svakheter.

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

- Det anbefales å gjøre tiltak slik at mansjett/tettesjikt får en utførelse som hindrer fuktgjennomtrengning.
- Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt ved gjennomføringer. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkklister/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.

Tilstandsrapport



Plastsluk. Ingen synlig slukmansjett. Ukjent type membran/tettesjikt.



Rørgjennomføringer i tettesjikt.
Det er ingen synlig mansjett eller tetting rundt rørgjennomføringen, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan løsningen er utført.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med skap og 2 stk. utslagsvasker. Opplegg for vaskemaskin

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Tilluft ved dør.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner, ettersom det er betongkonstruksjoner rundt våtrommet.

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

Når hulltaking for fuktmåling ikke er gjennomført på grunn av konstruksjonens oppbygning og manglende fysisk tilgang, innebærer dette en begrensning i undersøkelsen. Det kan ikke utelukkes at skjulte fuktforhold eller skader foreligger i konstruksjonen. Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er derfor valgt for dette kontrollpunktet.



Gulv: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.



Vegg: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.

ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Tilstandsrapport

Hovedbad

Fliser på gulv og vegger. Malt betong i himling. Sluk av plast ved badekar og i dusjnise. Dobbel servant med underskap. Dusjvegger og dobbeldusj. Boblekar. Veggmontert wc. Bidè. Varme i gulv. Balansert ventilasjon. Tillift ved 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.

ETASJE > HOVEDBAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malt betong i himling.

ETASJE > HOVEDBAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Gulv utenfor dusjsonen er laget tilnærmet flatt. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Selger har opplyst at dette er ivaretatt. Det bemerkes at vannsøl bør unngås i området rundt badekaret da det ikke er laget fall på gulvet her med tanke på vannsøl. Sluket under badekaret er vurdert som et bisluk. Det er ikke krav til lokalt fall rundt et bisluk hvis overflate- og lekkasjevann har fri adgang til hovedsluket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Svertesopp er registrert
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser.
- Det er registrert sprekker i fuge langs yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.
- 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 reovering, 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.
 - Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring av hullyd.
 - Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring. Sprekker i fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.

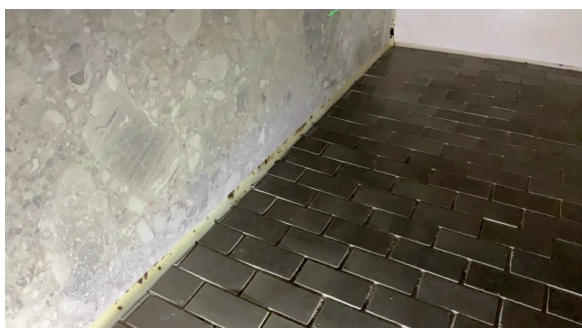
Tilstandsrapport



Fliser ligger under dørterskel og det er ikke forevist dokumentasjon som tilsier at membran har 15mm oppbrett ved terskel.



Sprekker i fuger langs yttervegg.



Det er påvist noe svartesopp i fuger.

ETASJE > HOVEDBAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast ved badekar og i dusjnise. Tettesjikt med ukjent utførelse er synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldriingsprosess 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.
- Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom. • Eldre membran innebærer økt sannsynlighet for aldriingsrelaterte svekkelser i tetthet og funksjon. Risikoen for fuktinntrengning, lekkasjer og påfølgende skader øker gradvis etter hvert som membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Eldre membraner kan også være mer sårbare for mekanisk påvirkning og punktvis svakheter.

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

- Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt ved gjennomføringer. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/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.

Tilstandsrapport



Sluk ved badekar: Synlig membran/ slukmansjett i sluket. Ukjent type membran/tettesjikt.



Sluk i dusj: Plastsluk. Synlig membran/ slukmansjett i sluket. Ukjent type membran/tettesjikt.



Rørgjennomføringer i tettesjikt.

Det er ingen synlig mansjett eller tetting rundt rørgjennomføringen, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan løsningen er utført.

ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dobbelservant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger og dobbeldusj. Boblekar. Vegghengt wc. Bidè.

ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Tilluft ved dør.

ETASJE > HOVEDBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner, ettersom det er betongkonstruksjoner rundt våtrommet.

Det er fro det meste synlig og åpent røropplegg på vegg, noe som reduserer risikoen for skjulte lekkasjer. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Når hulltaking for fuktmåling ikke er gjennomført på grunn av konstruksjonens oppbygning og manglende fysisk tilgang, innebærer dette en begrensning i undersøkelsen. Det kan ikke utelukkes at skjulte fuktforhold eller skader foreligger i konstruksjonen. Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er derfor valgt for dette kontrollpunktet.

Tilstandsrapport



Bisluk ved badekar:

Gulv: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.



For det meste synlig røropplegg på våtrommet.

KJELLER > BAD/TOALETT

! TG 3 Generell

Fliser på gulvet. Betongvegger. Malt betonghimling. Sluk av plast. Servant med underskap. Dusjhjørne med glassdører. Veggmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft via vegg ventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er ikke fuktbestandige materialer i våtsone.
- Ikke synlig membran i sluk.
- Fall er ikke tilfredsstillende.
- Gulvet har hindring for lekkasjevann til sluk. List/profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved fritt vann på overflater som ikke er fuktbestandige, kan fukt over tid trenge inn i underlaget. Dette kan føre til misfarging, sopp-/muggdannelse og redusert bestandighet i både betong og overflater. Langvarig gjennomfukting kan også påvirke betong og armering, med risiko for nedbrytning og korrosjon, noe som over tid kan svekke konstruksjonens styrke og levetid. For videre bruk anbefales det å etablere et våtrom utført etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Det dusjes direkte på betongoverflater.

Våtrommet er bygget inn med garderobedører som en del av oppholdsrom i underetasjen.



Ingen synlig membran i sluk.

KJELLER > BAD/TOALET

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner, ettersom våtrommet er omgitt av betongkonstruksjoner.

Det er synlig og åpent røropplegg på vegg, noe som reduserer risikoen for skjulte lekkasjer. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder ble det ikke registrert unormale verdier.

Når hulltaking for fuktmåling ikke kan gjennomføres på grunn av konstruksjonens oppbygning og manglende fysisk tilgang, innebærer dette en begrensning i undersøkelsen. Det kan ikke utelukkes at skjulte fuktforhold eller skader foreligger i konstruksjonen. Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er derfor valgt for dette kontrollpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



Det er synlig røropplegg.



Gulv: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.



Vegg: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, dekk sider av heltre eik, fronter med glass og metallramme. Heltre benkeplate med kjøkkenkum. Glass og belysning over benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp. Plass til frittstående oppvaskmaskin og kombiskap kjølfrys.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

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

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Benkeskap. Det anbefales å montere vannstoppventil med sensor under innredning.



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



Det er montert matkvern i kjøkkenbenk. Kommunenes praksis kan variere, og det er noe usikkerhet rundt om slike installasjoner tillates av Gjøvik kommune. Det anbefales at kjøper foretar ytterligere undersøkelser med kommunen for å avklare forholdet.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenventilator er funksjonstest på befaringsdagen og funnet OK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Innvendige vannrør er i hovedsak fra byggeåret. Innvendig hovedstoppekran er plassert i underetasje.

Vurdering av avvik:

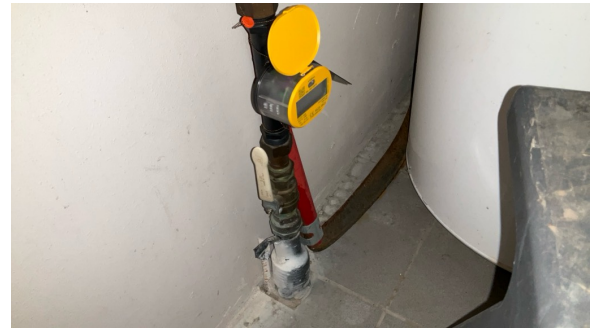
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Rør-i-rør opplegg er ikke ført til samleskap.
- Vannrør er ikke lagt vannskadesikkert.
- Kurser for rør-i-rør opplegg er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det anbefales tiltak for lekkasjekontroll, enten ved bruk av samleskap med avløp, eller ved bruk av vannstoppeventil.
 - Anbefaler å montere system for lekkasjekontroll der det kan oppstå vannlekkasje.
 - Manglende merking av kurser for rør-i-rør opplegg gjør det vanskelig å identifisere hvilke rør som betjener de ulike tappesteder. Det anbefales merking av kursene til røropplegg.



Vanninntak med stoppekran og vannmåler i teknisk rom i underetasje.



Fordelinger for vann i skap på vaskerom. Rørgjennomføringer i tettesjikt. Det er ingen synlig mansjett eller tetting rundt rørgjennomføringen, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan løsningen er utført.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Selgers opplysning: Filter ble sist skiftet i februar 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet brukstid på/ventilasjon er oppnådd eller nært forestående.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vifte fornyes. Det er nå ingen synlige funksjonssvekkelser , men vær oppmerksom på at tidspunkt for fornyelse er nært forestående.
Det er ikke behov for strakstiltak siden ventilasjonen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på viftemotor.



Ventilasjonsaggregat er montert i teknisk rom i underetasje.

Varmesentral

Oppvarming via sentralvarmeanlegg plassert i teknisk rom i underetasje.

EL kolbe på 2x 6KW fra 2021. Vannbåren gulvvarme i 1.etasje og i oppholdsrom i underetasje.

Bio fyr med pellets er plassert i teknisk rom. Denne er opplyst faset ut da EL-kolbe ble installert.

Anlegget er i hovedsak fra byggeår, men unntak av EL-kjel.

Det oppfordres til til å ta kontakt med selger for ytterligere info og bruk av fyringsanlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet brukstid eller mer, er oppnådd for deler av varmeanlegget. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder for varmeanlegget.

Anlegget bør kontrolleres av fagperson i henhold angitte intervaller i forvaltning, drift og vedlikeholds-dokumenter (FDV).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder og brukstid kan skader plutselig oppstå på eldre varmeanlegg

Tilstandsrapport



Teknisk rom i underetasje.



Fordeling mellom bedrer og el kjel/ pellets-fyr.



Vannrør for vannbåren varme og styringer.

Varmtvannstank

Dobeltmantlet varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2003 er plassert i teknisk rom. Bereder er tilkoblet vannbårent varmeanlegg.

Varmtvannsbereder på ca. 60liter fra 2009 er plassert i garderobeskap på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varmtvannsberedere har oppnådd forventet brukstid.

Liten bereder:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - 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.

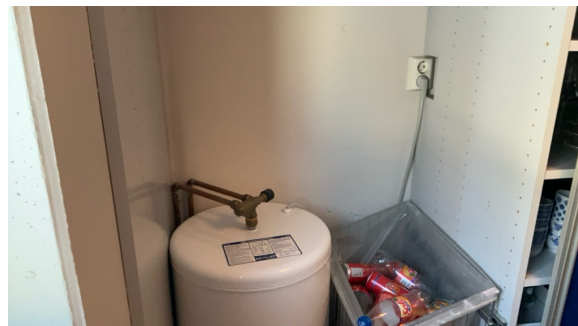
Liten bereder:

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

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder på ca. 300L er plassert i teknisk rom i underetasjen.



Liten varmtvannsbereder på ca. 60L er plassert i skap på vaskerom i 1.etasje.

Det anbefales strømtilkobling med fast tilkobling. (ikke støpsel og vanlig stikkontakt)

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 i underetasje. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006 Anlegget har grunninstallasjon fra byggeåret. Det er gjort mindre utbedringer/vedlikehold på anlegget, men anlegget er ikke blitt total rehabilitert.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Arbeider utført i regi av dagens eier er opplyst utført av el-installatør. Ukjent hva som er utført av tidligere eier.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det finnes 7 stk. samsvarserklæringer som ligger på boligmappa.no
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Eier opplyser: Pyrolyse-funksjon på komfyr gjør at sikring løser ut.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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 • Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

• Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova 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. 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. • Et strømanlegg som ikke tilfredsstiller forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye 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.



Sikringsskap er plassert i teknisk rom i underetasjen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser av fuktsikring og drenering må gjennomføres når det er snøfritt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur i betong. Støpt betongplate i underetasje.

! TG IU Forstøtningsmurer

Støttemur i stablet betongblokker.
Støpt støttemur i betong.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.



! TG IU Terrengforhold

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.



Fallforhold er ikke vurdert pga. tomt var snødekt på befaringdagen

! TG I Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.

Synlige utvendig vannrør i: Plast.

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

BRANN:

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

RADON:

Det er ikke kjennskap til om bygget er utført med radonsperre. Tidligere eier har utført radonmålinger i 2008-2009 med resultat på 60 bq som er under grenseverdier. Det er ikke forevist dokumentasjon på dette, kun opplyst i tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er ikke montert røykvarsler i underetasjen.
- Det anbefales å gjennomføre nye radonmålinger etter 10år, da radonnivåer kan endre seg over tid.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- De må monteres til røykvarsler i underetasje.
- 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

309 m²/199 m²

Enebolig: Entré, 2 Gang, 3 Bad, 2 Stuer, 3 Soverom, Garderobe, Spisestue, Kjøkken, Vaskerom, Walk-in closet, Garasje, 3 Bod, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 10 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 12 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

10 000 000

Konklusjon markedsverdi

10 000 000

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	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tranbergvegen 14A ,2819 GJØVIK 149 m ² 1999 3 sov	17-06-2023	5 490 000	5 960 000		5 960 000	40 000
2 Hunnsvegen 36 ,2819 GJØVIK 259 m ² 1934 5 sov	23-03-2025	9 800 000	9 450 000		9 450 000	35 795
3 Kauffeldts veg 27 ,2819 GJØVIK 215 m ² 1992 4 sov	22-08-2023	7 800 000	7 300 000		7 300 000	33 953
4 Nyborgvegen 5 ,2819 GJØVIK 291 m ² 2007 4 sov	20-08-2023	9 800 000	9 400 000		9 400 000	32 302
5 Trappevegen 2 B ,2819 GJØVIK 0 m ² 1955 6 sov		9 500 000				28 963
6 Hunnsvegen 30 A ,2819 GJØVIK 283 m ² 1927 5 sov	21-09-2025	8 500 000	8 900 000		8 900 000	22 938
7 Kauffeldts veg 25 ,2819 GJØVIK 138 m ² 1965 4 sov	20-10-2025	6 990 000	6 900 000		6 900 000	21 835

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kostnader er beregnet utfra "Huseiernes bokostnadsindeks" Link: https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/	Kr.	1
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	1
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	40 000
Forsikring, estimert.	Kr.	14 000
Vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.)	Kr.	35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	89 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	12 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 480 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	10 150 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **10 150 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 800 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi **Kr.** **2 800 000**

Kommentar

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.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **12 950 000**

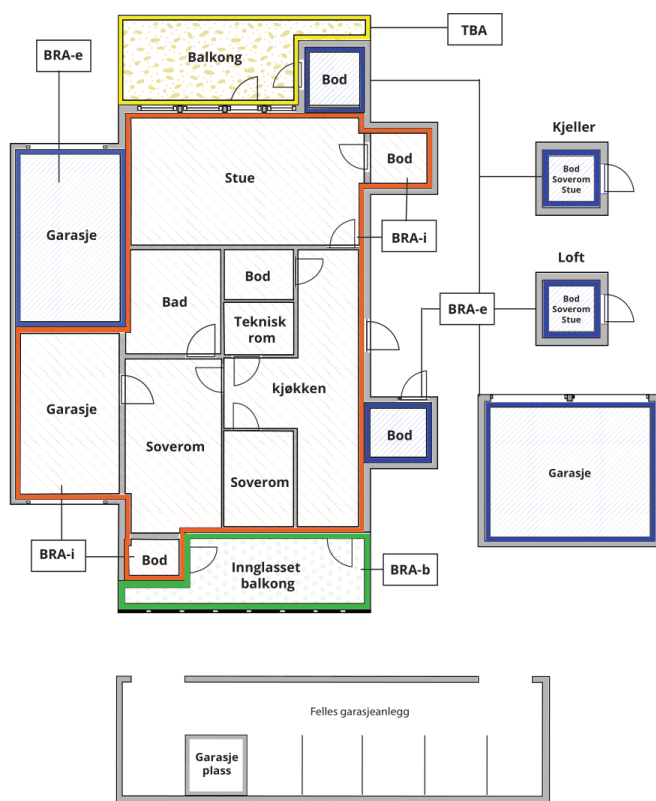
Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	199			199	66
Kjeller		110		110	
SUM	199	110			66
SUM BRA	309				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad - gjeste-del, stue, soverom 1, soverom 2, hall, garderobe, stue, spisestue, kjøkken, vaskerom, hovedbad, soverom 3, walk-in closet		
Kjeller		Garasje, bod, teknisk rom, oppholdsrom, bad/toalett, pelletslager	

Kommentar

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

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

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

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

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

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 238 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasse mot sør med adkomst fra stue og terrasse ved inngangsparti.

Under punkt ``åpent areal`` skal terrasse/terrasseplattning/altan/balkong oppmåles etter ny arealstandard. Dette lot seg ikke/bare delvis gjøre pga. snø på befaringsdagen. Ytterligere oppmåling må gjøres når konstruksjoner er snøfrie.

Underetasjen inngår som eksternt bruksareal (BRA-e)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke 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 befaringsstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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

- Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

- Underetasje: Rom i kjeller som er innredet som oppholdsrom/ bad er ikke vist på tegning. Ukjent om dette er omsøkt.
- 1.etasje: Rom i gjestedel er omsøkt som bod/ arbeidsrom. I dag er rommet innredet so stue. Ukjent om dette er omsøkt.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, disp.rom) til hoveddel (eks bad, soverom, stue etc) var meldepliktig jmf Plan og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Jørgen Mjørlund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	68	36		0	1218.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kauffeldts veg 23 B

Hjemmelshaver

Ramsberg Cecilie, Ramsberg Dag

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.
Boligbebyggelse - nåværende.
KpBestemmelseOmråde.

Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk

Tinglyste/andre forhold

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

Boligen har tilleggsdel men dette er ikke en egen boenhet. Boligen er registrert som en enebolig. Det er lovlig å leie ut del av egen bolig så lenge det er adkomst fra hoveddel til tilleggsdel.

Energi

- Senk temperaturen. For hver grad du reduserer temperaturen, reduserer du energibehovet til romoppvarmingen med omtrent fem prosent. Iverksett dag- og nattsenkning. 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 tork 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.

Opplysninger fra eier

Det ble skiftet fliser på hovedbadet rett før vi kjøpte det, grunnet sprekning .

Det ble installert badromsinnredning, toalett og dusj i kjeller i 2014.

Ny servant hovedbad sammen med innredning i 2013. Skiftet blandebatteri i leilighet 2013 og begge blandebatteri på hovedbad i 2025. Utført av Staff & Sønnner/ Finn Simenstad AS og Thorbjørn Amundsen AS.

Opplyst av selger, når vi kjøpte, en sprekk i forbindelse med heising/ montasje under bygging. Ikke observert ytterligere negativ utvikling.

Gjestedelen var leid ut når vi kjøpte huset. Vi tok ned minikjøkken og gjorde om til ren stue/oppholdsrom. Det ligger klart med vann og strøm for sette inn kjøkken hvis ønskelig. Jeg er ikke kjent med, tror ikke, det er søkt kommunene om godkjenning som utleiedel.

Det er ikke avklart bruk av kjøkkenkvern med kommunen. Den var montert når vi kjøpte huset.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	25.02.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse	15.12.2006		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det ligger 7 stk. samsvarserklæringer for denne eiendommen på boligmappe.no	Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	24.02.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	22.06.2006	Plan, snitt og fasadetegninger. Situasjonsplan over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport el-anlegg		Stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er ingen garanti for at anlegget er feilfritt.	Finnes ikke		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted	18.02.2026	Sist utført tilsyn:9/2-2022 Sist utført feiing:30-09-2025 Avvik: Ingen	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke	23.02.2026	Kommunale opplysninger: reguleringsbestemmelser, kommunale avgifter, kommuneplankart, vegkart.	Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger	24.02.2026	Rekvirent har gitt opplysninger om boligen i boliginfoskjema.	Gjennomgått		Nei
Radonkart	24.02.2026	Radonkart hentet fra https://geo.ngu.no/	Gjennomgått		Nei
Energiattest	25.02.2026	Enova.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	
2	01.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
 - Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
 - Vurdering mot byggeår
- Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert. Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje) og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
 - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av

forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1. I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Forutsetninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

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

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonene 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.

Under befaringen var taktekking, terreng o.l gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø.

Andre bilder



Bilde fra pelles silo i underetasje. Adkomst via Vindu i teknisk rom.

Egenerklæring

Kauffeldts veg 23 B, 2819 GJØVIK

08 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kauffeldts veg 23 B

Postadresse

Kauffeldts veg 23 B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen i hele perioden siden kjøpet i 2016.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Ramsberg, Cecilie

Selger

Ramsberg, Dag

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet baderomsinnredning og servant. Installert baderomsinnredning, toalett og dusj i kjeller 2014. Blandebatteri skiftet i dusj leilighet i 2015.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Thorbjørn Amundsen AS / Finn Simenstad AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet blandebatteri på begge dusjene på hovedbad, med tilhørende utvendig rør og 2+2 dusjhoder.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

AS Staff & Sønner

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet ut og oppgradert spotter i hele huset (med unntak av Walk In) til annet type og LED. Satt inn 2 x El ladere i garasjen og utvidet kursen. Satt inn 2 x 6w El-kolber som alterantiv til Pellets (2021). Nytt opplegg til belysning til hovedbad.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

GE Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noen fliser løsnet ved verandadør mot stor Terrasse. En mindre/ubetydeilig sprekk oppdaget ved montering av huset (opplyst av tidligere eier). Ikke noe på grunnmur eller andre forhold.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Mindre sopputslag (tak) på hovedbad. Fjernet med soppfjerner. Ikke synlig.



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Måling utført i 2008-2009 med resultat 60, og dermed ikke nødvendige med tiltak.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 33247350


Egenerklærings skjema


Name
Cecilie Ramsberg

Date
2026-03-08

Name
Dag Ramsberg

Date
2026-03-08

Identification
 Cecilie Ramsberg

Identification
 Dag Ramsberg



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Cecilie Ramsberg
Dag Ramsberg

08/03-2026
11:55:55
08/03-2026
11:57:12

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High



Adresse

Kauffeldts veg 23B, 2819 GJØVIK

Dato for energimerking

25.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263358

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

20436786

Gårdsnummer

68

Bruksnummer

36

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2006

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

309,0 m²

Oppvarmet bruksareal

230,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

156,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

178,73 kWh/m²

Totalt levert pr. år

42 589 kWh



Kauffeldts veg 23B, 2819 GJØVIK



Detaljering

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



Kauffeldts veg 23B, 2819 GJØVIK



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 6: 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 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: 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. Monter 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Kauffeldts veg 23B

Nabolaget Torke/Kråkjordet - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚏 Kråkjordet	4 min 🚶
Linje B42, 421, 425, 426	0.3 km
🚏 Gjøvik stasjon	19 min 🚶
Linje R30, R30x	1.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 25 min 🚗

Skoler

Gjøvik skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
216 elever, 17 klasser	1.2 km
Fredheim skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
330 elever, 23 klasser	1.7 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min 🚶
315 elever, 26 klasser	1.8 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min 🚶
350 elever, 24 klasser	2.3 km
Gjøvik videregående skole	11 min 🚶
1050 elever	1 km
Raufoss videregående skole	17 min 🚶
450 elever	11.6 km

«Fin utsikt over Mjøsa. Rolig og sentrumsnært»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

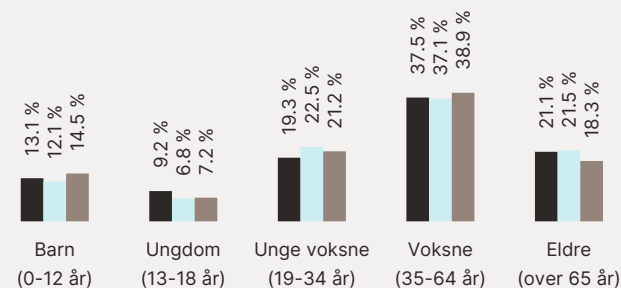


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torque/Kråkjordet	1 620	724
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Kråkjordet barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
52 barn	0.3 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
28 barn	0.7 km
Hunshovde barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
45 barn	0.8 km


Dagligvare


Coop Prix Tranberg	5 min 🚶
PostNord	0.4 km
Rema 1000 Gjøvik Stadion	12 min 🚶
Post i butikk	1 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

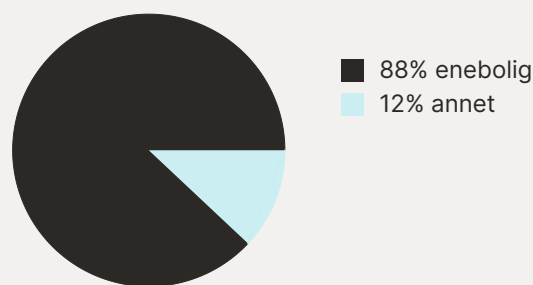
 Støynivået
Lite støynivå 89/100

 Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

-  Gjøvik tennishall 4 min 
Squash, tennis 0.3 km
-  Hovdetjernet Sandvolleyballbane 7 min 
Sandvolleyball 0.6 km
-  Basic Gym 14 min 
-  Mudo Gjøvik 17 min 

Boligmasse







«Har vokst opp her, stille og rolig strøk, uten de store overraskelsene. Meget fint for barnefamilier, med nærhet til ALT;-)»

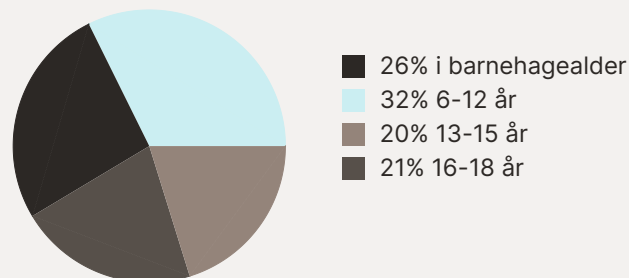
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  CC Gjøvik 17 min 
-  Sykehusapoteket Gjøvik 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

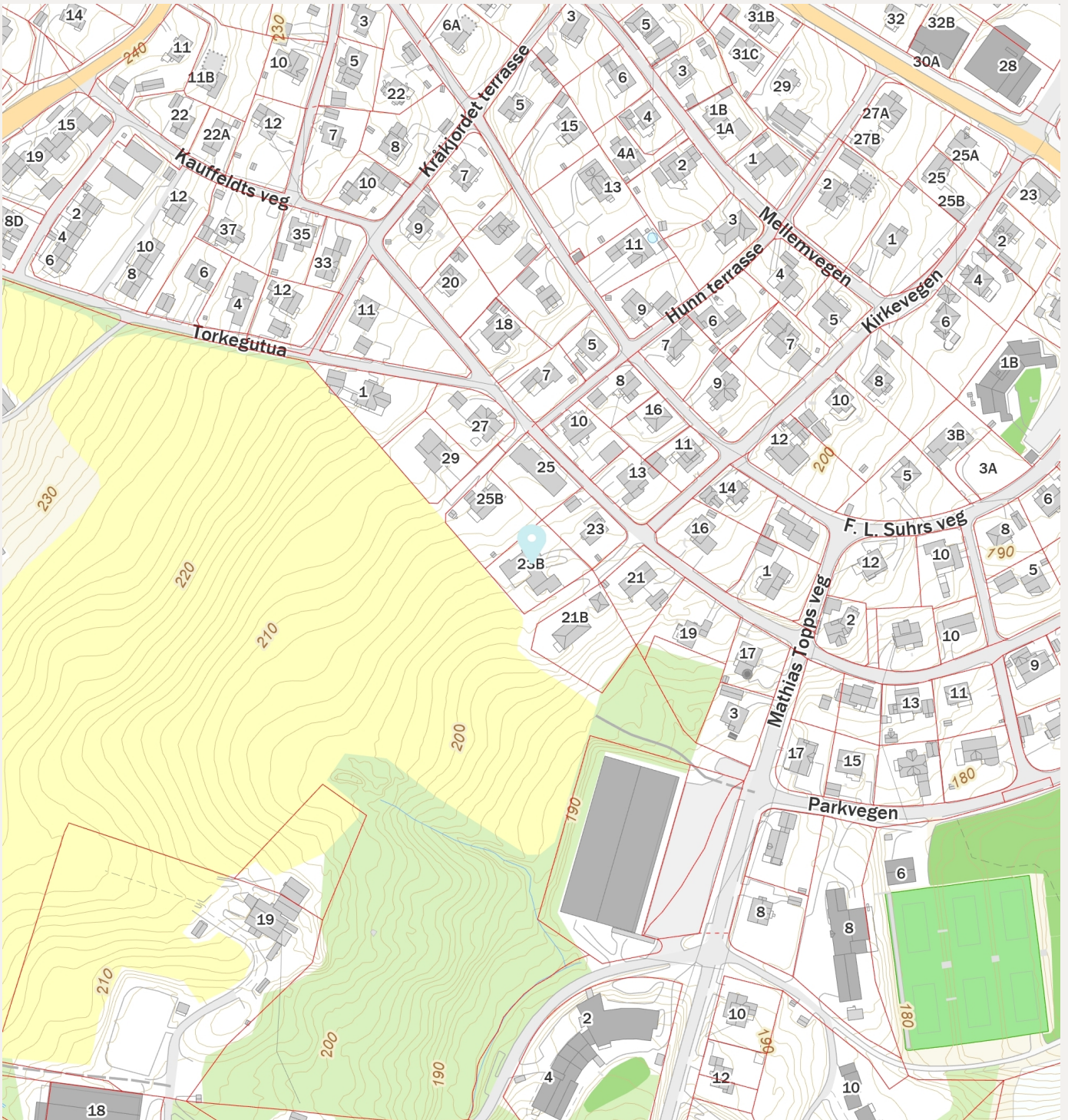
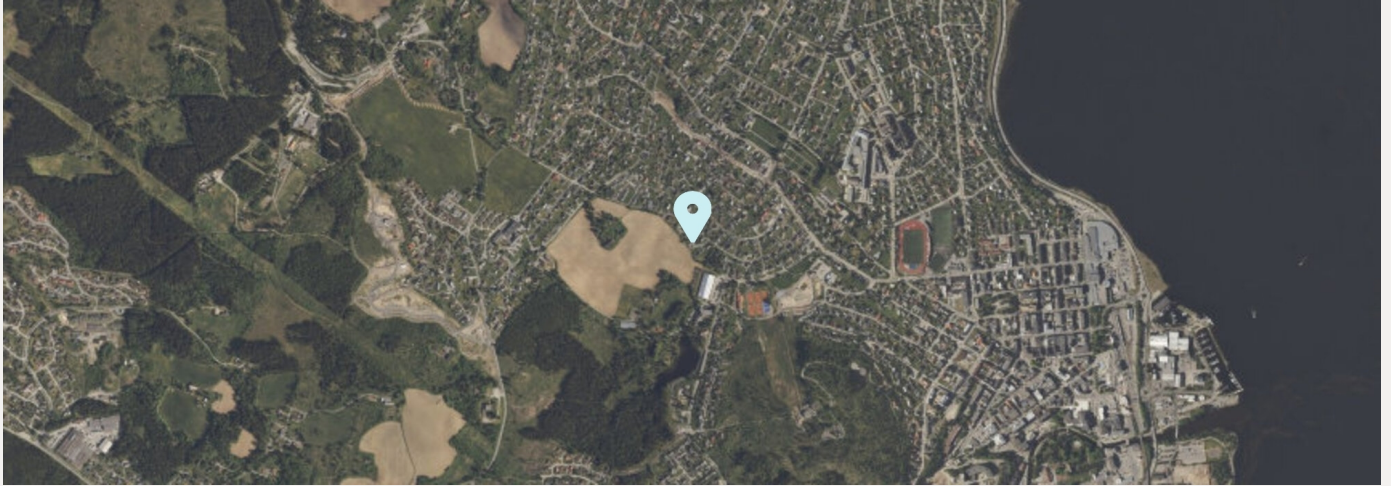


0% 48%

- Torke/Kråkjordet
- Gjøvik
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 68

Bnr: 36

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Kauffeldts veg 23B, 2819 GJØVIK

Hj.haver/Fester:

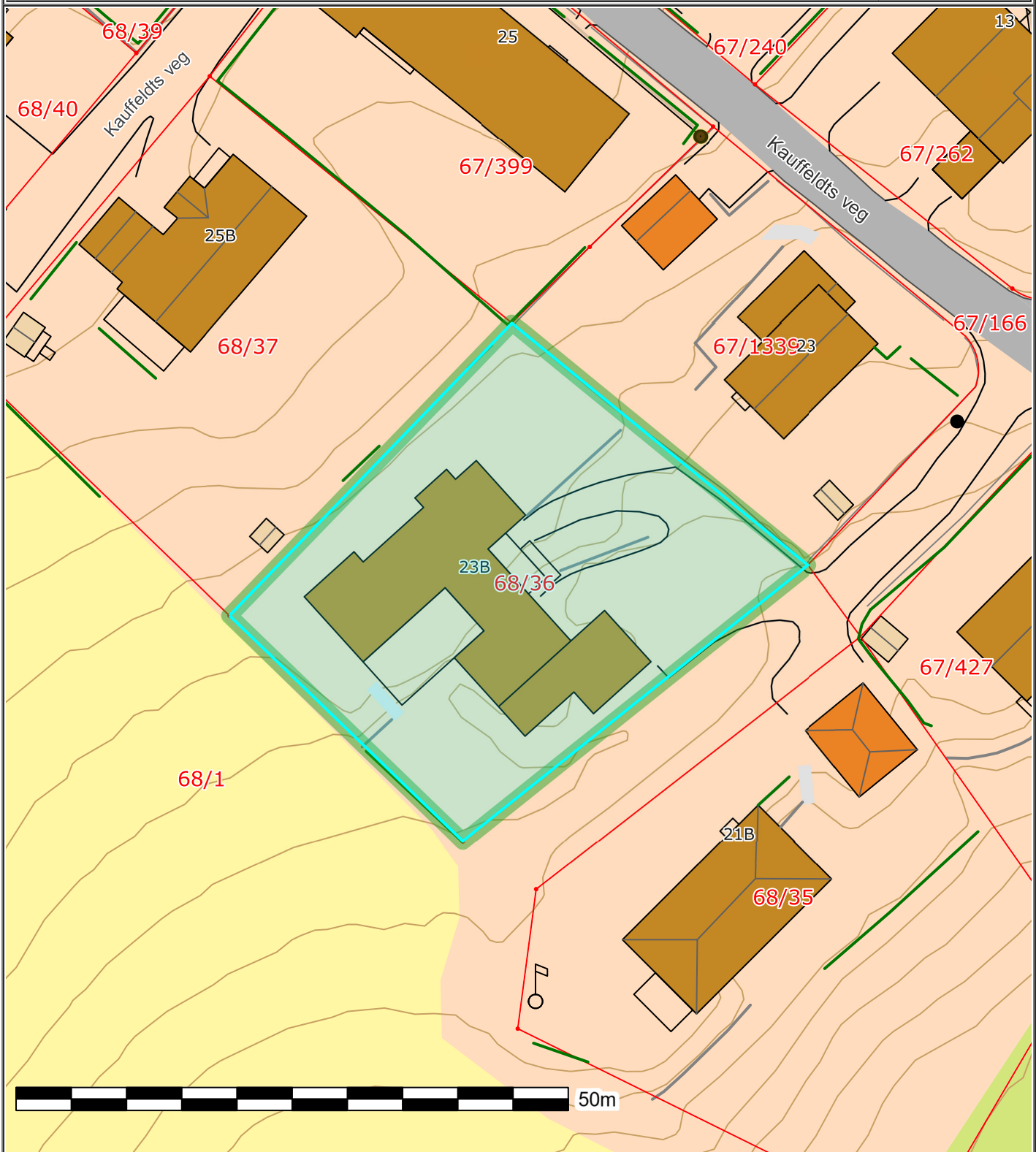
RAMSBERG CECILIE, Kauffeldts veg 23B, 2819 GJØVIK, med flere



**GJØVIK
KOMMUNE**

Dato: 19/2-2026 Sign:

Målestokk 1:500



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

**GJØVIK KOMMUNE**

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815
Gjøvik**Telefon:** 61 18 95 00**E-post:** postmottak@gjovik.kommune.noUtskriftsdato:
18.02.2026

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	Gårdsnr.	68	Bruksnr.	36	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Kauffeldts veg 23B, 2819 GJØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i kroner	
Vann og avløp	15636,-	
Renovasjon	5944,-	
Feiegebyr	885,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	17268,-	
Eiendomsskattetakst	4319900,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
- Sist avlest dato	31.12.2025	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)	427	
Kommentar:		

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelién



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

Ta kontakt med oss på 61 12 15 00 - eller spør megler om finansiering gjennom Etnedal Sparebank.

www.etnedalsparebank.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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