Tilstandsrapport

KonturTakst

Enebolig

Stenslivegen 105, 2817 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 51,51,51, bnr. 11,36,71, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 359 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20995-2357 **Eiendomsverdi ref nr:** EO7276

Foretak: KonturTakst AS **Takstingeniør:** Thomas Sirirud

KonturTakst NITO

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

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen.
Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak:
Thomas Sirirud Drift AS – org nr 932848651



Thomas Sirirud

thomas@konturtakst.no

974 82 733

Norsk takst

Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand

KonturTakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

KonturTakst AS
Dr. Hoffs gate 4
2870 DOKKA

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Enebolig - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende ved Skoglundfeltet sør for Gjøvik sentrum. Nærområdet består hovedsakelig av spredt bolig- og landbruksbebyggelse og tettere boligbebyggelse. Avstand til Gjøvik sentrum er ca. 6 km. Gjøvik innehar de fleste butikk- og restaurantfasiliteter, samt togforbindelse med Oslo.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

Yttervegg i trekonstruksjon, tømmervegger i deler av boligen ifølge selger. Stående utvendig trekledning.
Saltak i trekonstruksjon. Skråtak med møneloft. Luftespalter i raft.
Undertaksbord.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 2002 og 2017.

Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Elektronisk dørlås.

Terrasse mot sør:
Fundamentering ikke synlig. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg over deler av konstruksjonen.

Veranda mot vest:
Fundamentert på betong. Takoverbygg. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater er i hovedsak bestående av:
Tregulv. Belegg. Parkett.

Veggflater er i hovedsak bestående av:
Malte plater. Tapet. Panel. Formpresset panel.

Himlinger er i hovedsak bestående av:
Panel. Malte plater. Himlingsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Murt pipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Grunnmur av gråstein. Gulv støpt på grunn.
Ringmur med krypkjeller under deler av boligen ifølge selger.

Trapp i trekonstruksjon.
Profilerte dører. Glassdør.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Gulvbelegg. Belegg på vegg. Panel på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speilskap med tilhørende belysning. Dusjhjørne. Dusjdører. Vegghengt toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Varme i gulv. Sluk i plast.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med laminerte skrog. Profilerte heltrefronter i bjørk ifølge selger. Laminert benkeplate. Belysning over benkeplate. Enkelte overskap har glassfelt. Dobbel kjøkkenkum. Komfyrvakt. Lekkasjealarm/lekkasjestopper. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til integrert:
Steketopp, strøm. Komfyr. Micro. Oppvaskmaskin. Kjøleskuffer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Plast. Metall.
Utekran.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.
Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

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

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Kjøkken, vindfang, gang, bad og 2 soverom.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur i betong. Murt grunnmur. Støpt gulv på grunn.

Eiet tomt på 58933,9 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er bestående av (ifølge Nibio Gårdskart):
- Fulldyrka jord: 14,8 daa.
- Produktiv skog: 41,6 daa.
- Annet markslag: 0,4 daa.
- Bebygd: 2,1 daa.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Megler bestilte tegninger av kommunen. Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

Låve

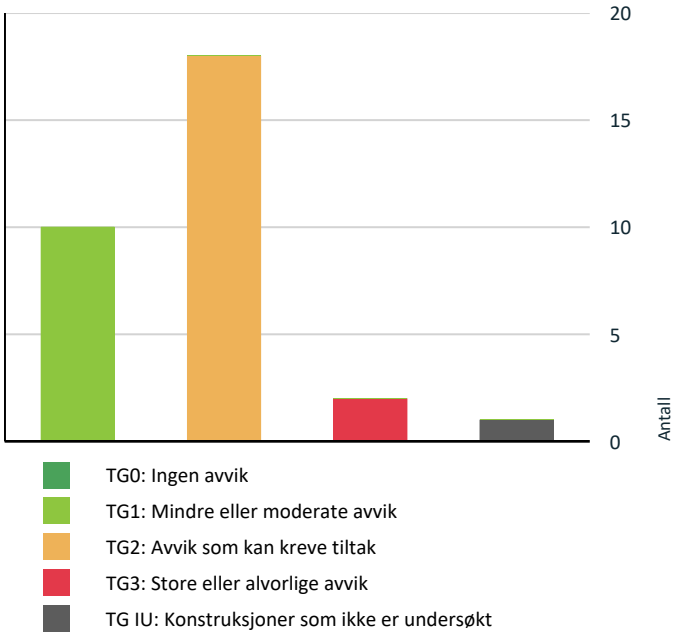
• Det foreligger ikke tegninger

Megler bestilte tegninger av kommunen. Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

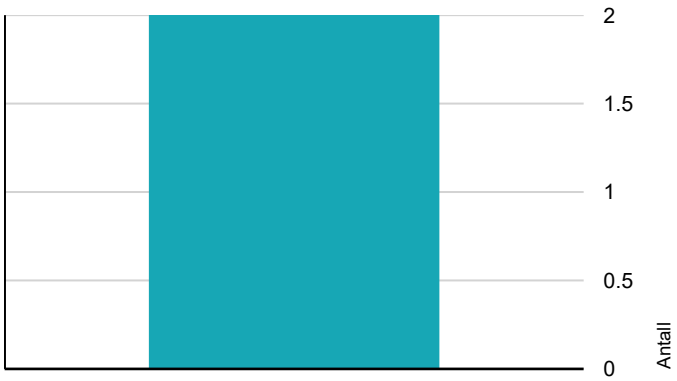
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side
⚠	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1895

Kommentar
Opplyst av selger.

Standard
Normal standard og planløsning.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.

Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak. Bygningens alder og byggemåte tilsier at ved oppussing eller andre tiltak på bygningen kan avdekkes avvik som ikke er beskrevet i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2011	Utført som egeninnsats. Men bruk av faglærte.	Pusset opp bad. Ny membran, sluk og røropplegg.
2012	Utført som egeninnsats, faglært.	Pusset opp låve. Ny utvendig kledning og gulv på deler av bygningen. Ny taktekking og låvebru.
2017	Utført av firma.	Ca. år. Skiftet utvendige vann- og avløpsledninger. Ny kloakkpumpe.
2017	Utført som egeninnsats, faglært.	Ny kjøkkeninnredning. Skiftet 3 vinduer og terrassedør.
2017	Utført som egeninnsats, faglært.	Ny terrasse.
2017	Utført som egeninnsats, faglært.	2017 og 2026. Pusset opp loftsetasjen. Nye gulvflater og malt vegger.
2018	Utført av firma.	Ca. år. Rehabilitert pipe, satt inn innvendig stålrør.
2020	Utført som egeninnsats.	Ca. år. Montert radonsperre under deler av boligen og radonbrønn.
2020	Utført av firma.	Montert elbil-lader.
2025	Utført av firma.	Montert balansert ventilasjon i hele boligen.
2025	Utført av firma.	Etterisolert tak.
		(Opplysningene over er gitt av selger)

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Dette innebærer at taktekking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av taktekking.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ukjent alder på taktekking og undertak. Tidligere finn.no annonse fra 2009 beskriver at takstein er fra ca. 1998. Dette er ikke verifisert eller dokumentert.
Deler av taktekkingen var dekket av mose under befaringstidspunktet. Dette er fjernet/utbedret i etterkant.

Deler av bygningsdelen er skjult, kan ha en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.
Ukjent om undertaket ble skiftet samtidig med taktekkingen. Det bemerkes at for å skifte undertaket, må taktekkingen fjernes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av konstruksjonen for å kartlegge alder og tilstand ytterligere.
Usikker utførelse og alder, samt skjulte bygningsdeler øker risikoen for skjulte feil og fuktskader.



Tekking bærer noe preg av slitasje.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vindskier bærer preg av slitasje. Frostspreng på takrennenedløp. Folie eller malingsflass ble registrert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrennenedløp og takrenner bør utbedres ut for å hindre lekkasjer og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.
Behov for vedlikehold.
Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader.

Tilstandsrapport



Deformasjon i takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon, tømmervegger i deler av boligen ifølge selger. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

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

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene. Laftede vegger som er innkledd har vanligvis råteskader i større eller mindre grad. Siden veggen er innkledd og utilgjengelig for inspeksjon, er det vanskelig å vurdere omfanget av eventuelle skader.

Lav høyde mellom grunnen og kledning, dette øker risikoen for skader og redusert levetid grunnet høyere fuktpåkjenning. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm.

Utvendig kledning er ikke luftet. Svertesopp registrert.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Selv om materialene er godt tørket, vil en laftet bygning få setninger. Årsaken til setningene er at stokkene krymper ved uttørking og at trevirket blir trykt sammen. Når trevirket igjen opptar fuktighet, vil bygningen heve seg. Detaljer på råbygget og montering av innredninger må tillate endringer i høyden på lafteveggen.

Etterisolering av ytterveggene er en av flere mulige tiltak for å redusere bygningens varmetap og bør inkluderes som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Etterisolering kan utføres som en del av andre utbedringsarbeider på veggene, for eksempel utskifting av kledning og vinduer, eller som en del av innvendige rehabiliteringsarbeider.

Det kan utføres lokale tiltak som forlenger brukstiden av ytterveggen/kledningen, dette må vurderes opp mot ønsket tilstand og hvilken langsiktige planer man har for boligen. Det anbefales å åpne konstruksjonen for nærmere undersøkelse av tilstanden, da skjulte skader kan forekomme, særlig i eldre laftede vegger.

Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader, samt kreve ekstra vedlikeholdsbehov.



Deler av kledning bærer preg av slitasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak med møneloft. Luftespalter i raft. Undertaksbord.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolerte, skrå takflater anses som en risikokonstruksjon på grunn av historisk høy forekomst av skader, dette er påregnelige forhold som må hensyntas på eldre boliger med denne type konstruksjon.

Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra luke ved hjelp av lommelykt. Det er ikke mulig å inspisere møneloftet grunnet manglende luke, og kaldtloft grunnet manglende gangbart gulv.

Spiker stikker gjennom undertaket flere steder. Synlig misfarging på undertak. Synlig misfarging på undertak. Det er uklart om fuktmerkene skyldes tidligere eller nylig vanninntrengning.
Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Utilstrekkelig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsvis føre til kondensskader og isdannelser under kaldere værforhold. Hver vår og høst bør man gjennomføre inspeksjoner av alle tak for å vurdere tilstanden og identifisere nødvendige tiltak. Mangelfullt eller feil vedlikehold kan redusere levetiden eller forårsake betydelige skader.
Store deler av takkonstruksjonen er skjult, og det kan derfor foreligge feil eller mangler som ikke er avdekket i rapporten.

Mus i bygninger kan forårsake strukturelle skader på bygningsdeler, for eksempel gnaging på kabler/rør, isolasjon, tettesjikt etc. Mus kan i enkelte tilfeller overføre sykdom til mennesker. Forekomsten bør derfor undersøkes nærmere for å kartlegge omfanget, nødvendige utbedringstiltak samt musenes tilkomstveier inn i boligen.

Eldre takkonstruksjoner har normalt dårligere bæreevne enn nyere konstruksjoner, noe som kan medføre behov for hyppigere inspeksjoner og snømåking i vinterperioder for å redusere risiko for overbelastning og svikt. Det er også økt risiko for fukt- og kondensproblematikk i eldre takkonstruksjoner, uten at slike forhold nødvendigvis er avdekket ved denne undersøkelsen.

Jeg anbefaler nærmere undersøkelser av mulig fuktproblematikk, lufting og isolasjon i takkonstruksjonen, samt kontroll av konstruksjonens tilstand og bæreevne.



Deler av konstruksjonen er etterisolert.



Dårlig- eller ingen ventilering av skråtak.



Enkelte fuktmerker i kott, fuktmåling ikke foretatt grunnet manglende adkomst.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 2002 og 2017.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje. Takvindu betraktes som en risikokonstruksjon, det tilsier at det er en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedring.

Overflatebehandlingen betyr svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre. Vedlikeholdsintervallene avhenger av overflatebehandlingen og hvor værutsatt vinduene eller dørene står. Innvendige fuktforhold spiller også en viss rolle for vedlikholdshyppigheten.

Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader, samt høyere energitap på bygningen.



Enkelte vinduer har behov for vedlikehold.



Fuktmerker på takvindu.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Elektronisk dørlås.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Manglende/slitte pakninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen.

Pakninger bør skiftes eller utbedres for å sikre tetthet.



Slitte pakninger. Noe behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot sør:
Fundamentering ikke synlig. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg over deler av konstruksjonen.

Veranda mot vest:
Fundamentert på betong. Takoverbygg. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkel konstruksjon som krever jevne vedlikeholdsintervaller og ettersyn. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og utbedring av trekonstruksjonene for å forhindre forringelse og redusere risikoen for skader på konstruksjonen.
Manglende vedlikehold kan føre til råte, svekket bæreevne og økte reparasjonskostnader over tid.



Behov for vedlikehold.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater er i hovedsak bestående av: Tregulv. Belegg. Parkett.

Veggflater er i hovedsak bestående av: Malte plater. Tapet. Panel. Formpresset panel.

Himlinger er i hovedsak bestående av: Panel. Malte plater. Himlingsplater.

Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder.

Skader, merker og øvrige avvik på innvendige overflater er omtalt på et generelt nivå og er ikke uttømmende beskrevet. Det er påregnelig med ytterligere forhold som ikke er særskilt angitt. Vurdering av hva som anses som akseptabel slitasje og avvik vil variere, og må vurderes i lys av boligens alder, bruk, vedlikehold og generelle tilstand.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte skader/merker på overflater. Knirk i gulv enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Eldre bygg ble tradisjonelt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser løpet av årstidene er ikke unormalt. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Skjevheter i etasjeskiller er normalt tatt byggeåret i betraktning. Konstruksjonsstyrken er ikke vurdert, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Skjevheter må sees i sammenheng med "grunnmur og fundamenter" i rapporten.

Avviket ble blant annet registrert i soverom loftsetasje, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600.

Enkelte nivåforskjeller på gulv mellom rom.

Råteskader og spor etter treskadeinnsekter på etasjeskillere registrert, det er utarbeidet rapport fra Anticimex og Ocab i etterkant av befaringen i forbindelse med dette.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå.

Setningsskader/skjevheter kan være gamle, og derfor bør man kunne akseptere en rimelig grad av skjevheter og sprekker i en gammel bygning, så lenge setningene har stanset eller utvikler seg så langsomt at problemene kan håndteres med regelmessig vedlikehold.

Setninger og bevegelser i grunnen kan gi oppsprekking i grunnmur og i andre konstruksjoner i bygningen. Skjevheter i gulv, problemer med dører/vinduer, brudd på ledninger etc. kan også være en konsekvens, dette må hensyntas ved tiltak på bygningen.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av konstruksjonen for å kartlegger årsak, omfang og eventuelle utbedringer av skjevheter.

Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader.

Det er gjort ytterligere undersøkelser av Anticimex og Ocab i forbindelse med skadedyr og råte etterkant av befaringen:

Anticimex:
Opplyser at ikke er funnet tegn til aktiv angrep i treverket, og har ikke gjort funn av levende larver eller biller. "Ved inspeksjonen ble det ikke funnet tegn til aktivt angrep av treskadeinsekter. Saken anses som ferdig og lukkes fra vår side."

Ocab:
Opplyser at det er ubetydelige skader og fuktmålinger viser tørre verdier. Det er ikke behov for reparasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Helningsavvik på ca. 36 mm over en avstand på 2 meter registrert i soverom loftsetasje.



Totalt helningsavvik på ca. 25 mm i kjøkkenområdet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Murt pipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.



Innvendig stålrør i pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur av gråstein. Gulv støpt på grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det må påregnes fuktopptrekk via gulv og/eller fundamenter på eldre konstruksjoner mot terreng selv om fuktsikringen utbedres. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med "drenering", "overflater" og "grunnmur og fundamenter" i rapporten.

Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Overflater på vegger under terreng er av mur/betong, hulltaking er derfor ikke foretatt. Fukt er kontrollert på annen måte. Kjelleredderkopper som vanligvis trives i fuktig klima observert.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå.

Eldre fuktutsatte konstruksjoner øker risikoen for fuktskader, jeg anbefaler derfor ytterligere undersøkelser av konstruskjonen for å kartegge årsak og omfang av eventuelle skader, samt videre tiltak på bygningsdelen.



Enkle fuktsøk viste normale verdier.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Ringmur med krypkjeller under deler av boligen ifølge selger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig.

Fuktskader på undersiden av gulvkonstruksjonen som følge av for fuktig klima i krypkjeller er svært utbredt, konstruksjonen er en risikokonstruksjon. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Fuktskader i krypkjellere skyldes veldig ofte lange perioder med høy luftfuktighet kombinert med temperatur. Den høye luftfuktigheten skyldes ofte en kombinasjon med nevnte avvik/kommentarer, og feil ventilering. Sommeren er den mest kritiske perioden for høy luftfuktighet og fare for soppvekst, fordi klimaet i krypkjelleren normalt sett innehar lavere temperatur enn utemiljøet i deler av årstiden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Inspeksjonsmulighet bør etableres.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstanden på bygningsdelen. Manglende inspeksjonsmulighet øker risikoen for at det kan være skjulte feil og skader som ikke er avdekket i rapporten, spesielt med tanke på at dette er en risikokonstruksjon.

Generell anbefaling:
Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie. Plastfolien legges ut for å hindre avdunsting fra grunnen. Se også byggforsk datablad 521.203.



Sannsynligvis krypkjeller under deler av boligen

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører. Glassdør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:
Gulvbelegg. Belegg på vegg. Panel på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speilskap med tilhørende belysning. Dusjhjørne. Dusjdører. Vegghengt toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Varme i gulv. Sluk i plast.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**



Ved vanntest med dusj ble bruksvann ledet til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det finnes områder i våtsonen uten membran og våtrommet må brukes deretter. Det foreligger ingen godkjent dokumentasjon som bekrefter utførelsen. Uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet oppfyller ikke dagens krav, og kjøperen må vurdere om det er hensiktsmessig å bruke våtrommet på en annen måte enn det gjeldende regelverket beskriver. Dette kan for eksempel innebære installasjon av et tett dusjkabinett og nøye overvåking av eventuelle tegn på fuktskader.

Det er viktig å hensynta tidligere bruksmønster, det gjøres oppmerksom på at dersom bruksmønsteret endres, endres også forutsetningene for våtrommet.

Påviste avvik kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring av manglende membran i våtsoner, om mulig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



Manglende membran på vegg i våtsoner siden av dusj og rundt servant. Forholdet gis tilstandsgrad 3 i henhold til NS3600.



Fuktmerker på list ved dusjdør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Innhent dokumentasjon om mulig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og kan føre til økt fuktbelastning. Selger opplyser at dette skal utbedres i etterkant av befaringen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført, det ble ikke påvist unormale forhold i området rundt der hulltaking ble utført. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes at det er skader eller avvik andre steder i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fuktmerker under badet, sett fra kjeller.
Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier. Ved enkle fuktsøk ble det registrert normale verdier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser, anbefaler å følge med på videre utvikling.



Enkle fuktsøk viste normale verdier.



Hulltaking er uført i tilstøtende vegg mot dusj, fuktmåling viste tørre verdier. Isolasjon og antall platelag begrenset inspeksjonen.



Fuktmerker i himling under bad, fuktmåling viste tørre verdier. Dette kan være fra før badet ble pusset opp. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med laminerte skrog. Profilerte heltrefronter i bjørk ifølge selger. Laminert benkeplate. Belysning over benkeplate. Enkelte overskap har glassfelt. Dobbel kjøkkenkum. Komfyrvakt. Lekkasjealarm/lekkasjestopper.

Plass til integrert:
Steketopp, strøm. Komfyr. Micro. Oppvaskmaskin. Kjøleskuffer.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Plast. Metall.
Utekran.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Store deler av anlegget er skiftet, men usikkert omfang og om alt er skiftet.

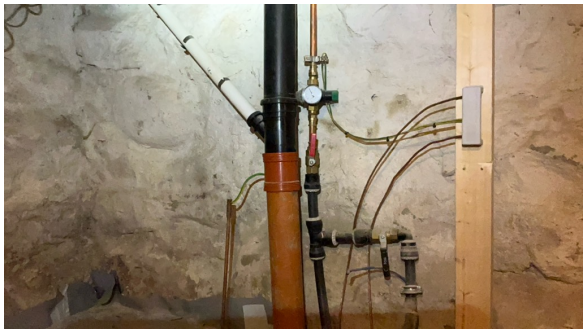
Deler av bygningsdelen er skjult, kan ha en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

Eldre rørinstallasjoner er normalt ikke lagt vannskadesikkert sammenlignet med installasjoner utført etter dagens krav. Eldre installasjoner har økt risiko for lekkasjer, dette kan medføre omfattende fuktskader. Hyppigere inspeksjoner anbefales for eldre røranlegg dersom det ikke skiftes ut.



Stoppekran i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Store deler av anlegget er skiftet, men usikkert omfang og om alt er skiftet.

Deler av bygningsdelen er skjult, kan ha en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.



Stakeluke i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon.

Jeg er ikke VVS-fagperson.



Balansert ventilasjon, aggregat i kott.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

Tilstandsrapport

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

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Kjøkken, vindfang, gang, bad og 2 soverom.

Se også boligens energiattest.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

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.
   Ukjent, men store deler av anlegget ble skiftet i 2017.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I mitt eie.

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 er fremvist enkelte samsvarserklæringer på elektrisk anlegg.

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 Ikke vært eltilsyn.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

7. 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

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

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Deler av det elektriske anlegget er gammelt og har kort gjenværende brukstid. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget, dette skal foreligge på alle arbeider på det elektriske anlegget etter 1999.



Sikringsskap i loftsetasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Takvann ført ned i grunnen og ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på at denne er sviktende, tiltak anbefales. Kjeller eller underetasje virker ikke fuktig med alder tatt i betraktning. Det må likevel påregnes fuktopptrekk/fuktvandring via grunnmur eller kjellergulv, siden dette ansees som normalt i eldre rom under terreng og anses ikke som noe stort problem sammenliknet med dagens bruk, forutsatt korrekt ventilering.

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "rom under terreng" og "terrengforhold" i rapporten.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det det går utover undersøkelsesnivået i rapporten.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til fuktsikringen under terreng. Tiltak for utbedring bør vurderes, da manglende eller sviktende fuktsikring kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert brukstid på konstruksjonen. Det er viktig å sikre at takvann ledes bort fra bygningen for å redusere belastningen på fuktsikringen og unngå vanninntrengning i kjeller eller underetasje.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Murt grunnmur. Støpt gulv på grunn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Riss og sprekker registrert på grunnmur. Riss og sprekker av en slik karakter er normalt på bygninger fra denne perioden.

Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert.

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "rom under terreng" i rapporten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekker og riss kan skyldes normal materialbevegelse, svinn i betong eller setninger i grunnen. Dersom sprekkene utvikler seg, kan de føre til økt fuktinntrenging og gradvis svekkelse av konstruksjonens bestandighet. Det anbefales å følge med på utviklingen og tette sprekkene med egnet reparasjonsmateriale. Ved økende omfang, tegn til setningsskader eller usikkerhet rundt årsaken bør fagkyndig foreta en nærmere vurdering.

Anbefaler å følge med videre utvikling.

Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det det går utover undersøkelsesnivået i rapporten.



Sprekker og riss flere steder.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiet tomt på 58933,9 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Eiendommen er bestående av (ifølge Nibio Gårdskart):
- Fulldyrka jord: 14,8 daa.
- Produktiv skog: 41,6 daa.
- Annet markslag: 0,4 daa.
- Bebygd: 2,1 daa.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforskblad 514.221).

Stedvis dårlig fall eller flatt terreng, dette er et avvik fra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall eller ledegrøft vekk fra bygningen. Terrengforholdet fører til mer fuktbelastning mot bygget og øker sannsynligheten for fuktskader.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Tilstandsrapport

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Selgers opplysning: Det er kloakkpumpe grunnet fallforholdene til kommunalt tilkoblingspunkt.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurderingen under dette punktet inneholder blant annet:

- Sikkerhetsmessige forhold rundt innvendig trapp.
- Sikkerhetsmessige forhold rundt Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Sikkerhetsmessige forhold rundt utvendig trapp.
- Radon, dokumentasjonsbasert (ikke målinger).
- Åpenbare avvik rundt branntekniske forhold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er registrert takhøyde som er under 2,20 m i loftsetasje.
Det er registrert rom i boligen som ikke tilfredsstiller krav til dagslysflate i henhold til NS3600. Påviste forhold gjelder ett soverom loftsetasje og to soverom 1. etasje.
Det er registrert avvik på rømningsvei i boligen, det er heller ikke fremvist selvstendig analyse som dokumenterer at forskriftskravet er ivaretatt på andre måter. Påviste avvik gjelder loftsetasje.

Radon:
Det er radonduk under deler av boligen ifølge selger.

Selgers opplysning:
Det er utført radonmåling med sporfilm i 2016 med lave verdier. Det er senere lagt radonsperre og avtrekksvifte i kjeller. Når vifte er i bruk er radonnivået under tiltaksgrensen ifølge egen elektronisk måler.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres radonmåling med sporfilm på vinterhalvåret.

Avvik på rømningsveier bør utbedres eller for å sikre tilfredsstillende rømningsmuligheter ved brann, og for å unngå økt risiko for personskade.

Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

Tilstandsrapport



Innvendig trapp:
Manglende rekkverk. Trappen er bratt og tilfredsstiller ikke dagens krav til trapper.



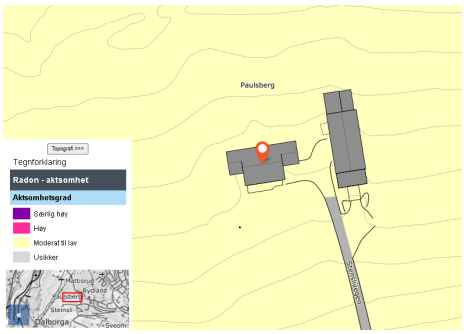
Vinduer loftsetasje er ikke godkjent til alternativ rømning.



Fribredde trapp tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.



Det er lagt radonduk i kjeller ifølge selger (under deler av boligen). Denne er sannsynligvis ikke tilstrekkelig tettet mot grunnmur.



Bygningen ligger i et område som er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad i kartet. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme.



Skjermbilde av elektronisk radonmåling ifølge selger.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår
1957

Kommentar
Opplyst av selger.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

Beskrivelse
Taket er tekket med metallplater. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1-lags glass. Ytterdører i tre. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Grunnmur av murte vegger av blokker. Innlagt strøm. Ladepunkt for el-bil. 2 carporter.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

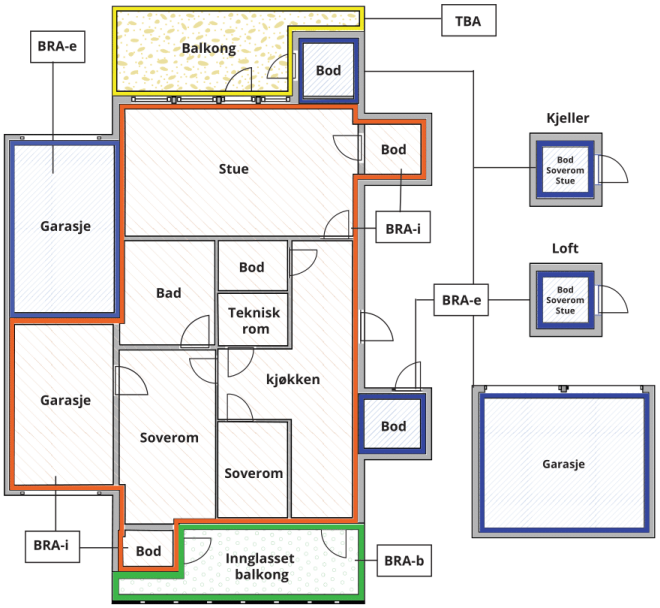
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	30			30		8	38
1. Etasje	101			101	49		101
Kjeller						41	41
SUM	**131**				**49**	**49**	**180**
SUM BRA	**131**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom, gang, soverom 2		
1. Etasje	Bad, soverom, gang, entré, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller			

Kommentar

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,11 m og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,34 m.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 1,71 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Kjeller og deler av loftsetasje er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Følgende er medtatt som TBA:
Terrasse mot sør: 30 m².
Veranda mot vest: 19 m².

Gulvareal i kjeller er stipulert grunnet ujevne/ikke rette overflater. Arealavvik kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Megler bestilte tegninger av kommunen. Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: For mer opplysninger, se under "tilbygg / modernisering" i rapporten.

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		118		118	
Loftsetasje		110		110	35
SUM		**228**			**35**
SUM BRA	**228**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod/fjøs, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6	
Loftsetasje		Bod	

Kommentar

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Megler bestilte tegninger av kommunen. Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Thomas Sirirud	Takstingeniør
	Roar Skoglund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	51	11	0	0	18344.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stenslivegen 105

Hjemmelshaver
Skoglund Roar

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Deler av tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet, oppmåling anbefales.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	51	36	0	0	19899.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stenslivegen 105

Hjemmelshaver
Skoglund Roar

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Deler av tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet, oppmåling anbefales.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	51	71	0	0	20690.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stenslivegen 105

Hjemmelshaver
Skoglund Roar

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

"Faresone høyspenningsanlegg" på deler av eiendommen, ifølge kommuneplan.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomsten til eiendommen er via privat vei. Det er nødvendig å ta høyde for eventuelle kostnader til vedlikehold og snøbrøyting. Det er ikke fremvist avtale om rett til bruk av vei.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO.
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kommuneplan

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Kommuneplanens arealdel 2020-2032.

SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder.
Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.05.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på håndverkstjenester	06.03.2026	Diverse fakturaer.	Gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg	22.05.2017	Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger			Finnes ikke		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse			Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter			Ikke gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Informasjon om befaring og tilstandsrapporten		E-post er sendt kunde før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Selger/kunde/rekvirent	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Rapport fra Ocab	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Inspeksjon skadedyr, Anticimex	18.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•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 byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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, gis kun en enkel beskrivelse.

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

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

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

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

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

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

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle 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.

Forutsetninger

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

Egenerklæring

Stenslivegen 105, 2817 GJØVIK

28 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stenslivegen 105	Stenslivegen 105	

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?

2010

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.

Det er kun familien min som har bodd i boligen

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Skoglund, Roar

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 egenerklæringsskjemaet. 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**

2011

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Dusjrom og belegg på hulv

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Har ikke dokumentasjon

2.1.6 **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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2017

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satte inn nye vinduer på kjøkken og stue

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Det har jeg gjort selv

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2017

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Drenering i front av terrassen

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**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt opp nye lamper og stikk- kontakter på soverommet 2 etg

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Caverion

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

Spesifiser hvilken type

Det er kloakk pumpe p.g .a det ikke er fall til på koblings punktet.
Det er kommunalt vann

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt inn nytt vann ledningog avløp

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oppland rør / Markus Grinaker

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nytt ventilasjons anlegg. Han som har gjort det har ikke fagbrev, men mange års erfaring.

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Lagt inn stål rør i pipe

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Spor etter skade insekt
Skade insekter er avklart av Anticimex. Det legges ved egne rapport.

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

Takstmannen mente det er råte i etasje skille mellom kjeller og 1 etg . Dette er avklart med takst mann / rapport fra Ocab
.
Se egen rapport fra Ocab.

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 fra 2016 og egen digital måler . Det er også montert avtrekks vifte i kjeller. Godkjente målinger når avtrekks viften går.

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 11677607

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Roar Skoglund	**2026-05-28**

Identification

Roar Skoglund

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

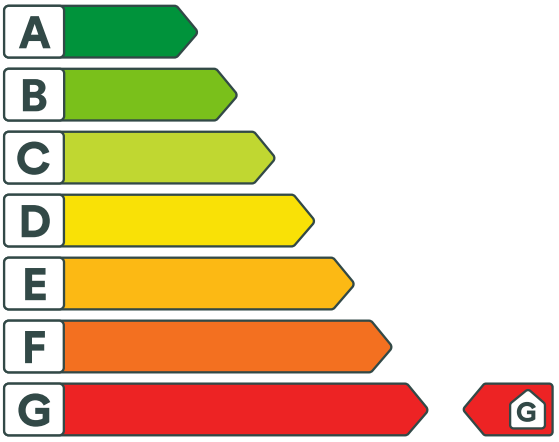
Roar Skoglund	28/05-2026 13:38:56	BankID OIDC High

enova

Energiattest



Adresse **Stenslivegen 105, 2817 GJØVIK**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293875**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **140155047**
Gårdsnummer **51**	Bruksnummer **11**
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 **1895**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **131,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **131,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **494,94 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **602,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **84 222 kWh**

Stenslivegen 105, 2817 GJØVIK

Detaljering

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

Stenslivegen 105, 2817 GJØVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bilde mangler

Stenslivegen 105, 2817 Gjøvik

Oppdragsnavn: XQ26938-001

Eiendomsbetegnelse:

Referansenummer:

Byggeår: 1895

Bygningsflate:

Befaringsdag: 22.05.2026

Befaringstype: Annet

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring - Private

Kontaktpersoner

Ansvarlig for objektet: SKOGLUND, ROAR | 99520787 | skoglundroar358@gmail.com

Forsikringstaker: SKOGLUND, ROAR | 99520787 | skoglundroar358@gmail.com

Ansvarlig tekniker: Lars Roger Høiberg | 47 96 59 25 | lars.hoiberg@ocab.no

Informasjon fra befaringen

Til stede

Forsikringstaker: SKOGLUND, ROAR | 99520787 | skoglundroar358@gmail.com

Tekniker: Lars Roger Høiberg

Skjema

Skadeårsak: Etter det jeg får opplyst fra kunde har takstmann oppdaget noe inntregning av skadedyr/insekter i en bjelke i kjeller. Kunde har også hatt Anticimex til å se over her, bilde av rapporten deres ligger ved. De har ikke funnet noen døde skadedyr eller noe aktivitet her nå. Det ble brukt ei syl for å sjekke råte, og det var nesten ikke å få trykt denne opp i treverket.

Nyoppstått skade eller oppstått over tid?: Skade oppstått over noe tid

Oppsto skaden i løpet av husets garanti: Nei

Regress: Nei

Skadeomfang: Ubetydelig skader på bjelke her. Etter målinger og fysisk belastnitn av bjelke så ser ikke jeg noe veldig mye råte skader her. Fuktmålinger viser 15-14 % fukt og dette er tørt. Jeg målte også på flere bjelker nede i kjeller, og alle viser så å si samme verdier.

Reparasjonsbeskrivelse: Ikke noe å reparere her

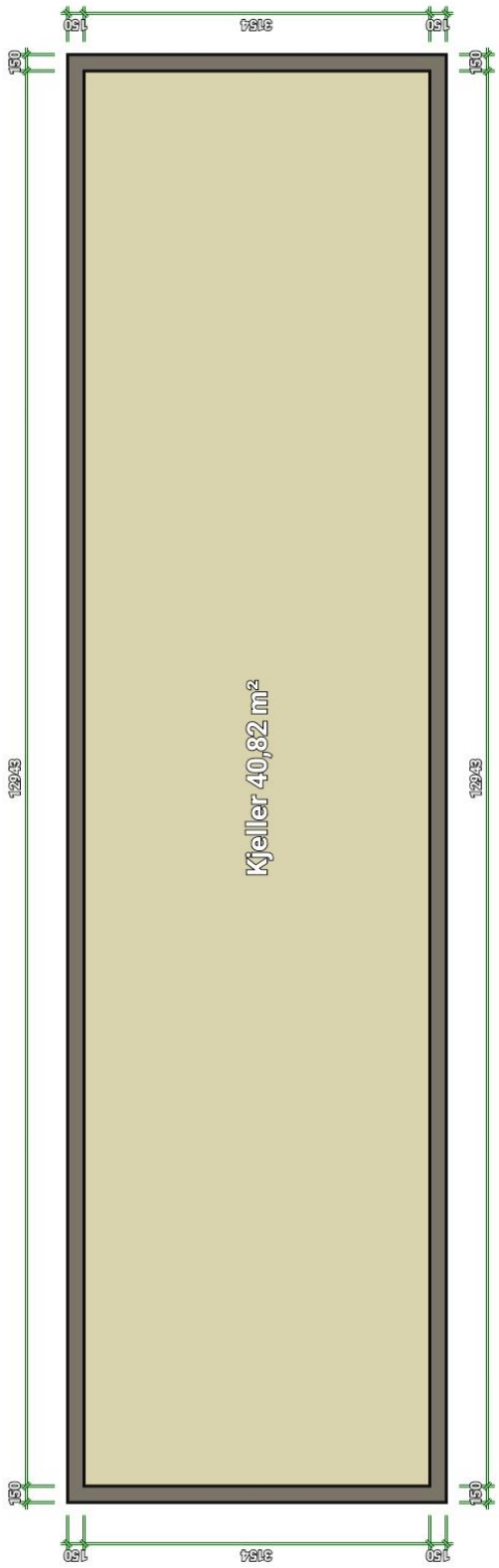
Generelt om bygningen/leiligheten: Enebolig over 2 plan, oppført i tre med saltak.

Forslag til tiltak: Se over bjelker for spor av insekter

Beboelighet: Ja

Avtaler med kunden: ikke gjort noen avtaler med kunde. men kunde også eneig att dette var ubetydelig skade.

Planskisse


150
3134
150
150
150
1293
1293
150
150
Kjeller 40,82 m²
150
3134
150

Andre tørre areal

Lengde: 3,15 m Bredde: 12,94 m Høyde: 2,50 m

Notater: Kjeller 40,82 m²

Gulv

Avdrag: -	**Omkrets:** 32,18 m
Overflatebelegg: 40,82 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 40,82 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Vegg

Avdrag: -	
Overflatebelegg: 80,45 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 80,45 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Innertak

Avdrag: -	**Omkrets:** 32,18 m
Overflatebelegg: 40,82 m²	**Årstall:** -
Notater: -	
Bakenforliggende lag: 40,82 m²	**CC-mål, konstruksjon:** 600 mm
Notater: -	

Bilder fra skjemaer

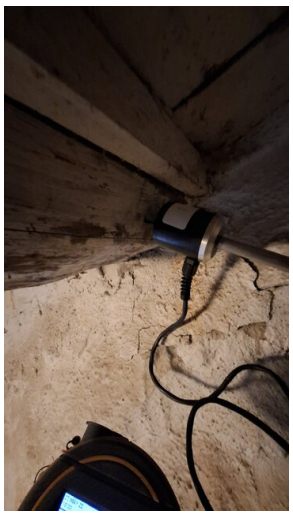
Skadeårsak



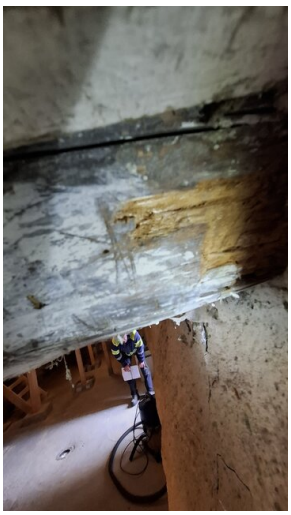
fuktmåling nr 1 ved område som det er påvist noe skade



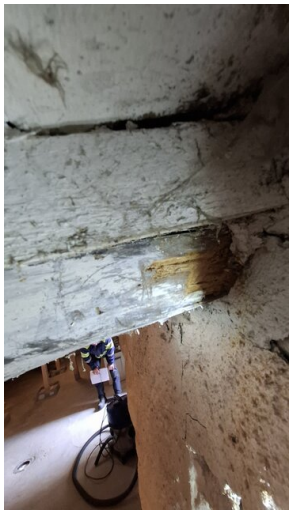
fuktmåling nr 1 ved område som det er påvist noe skade



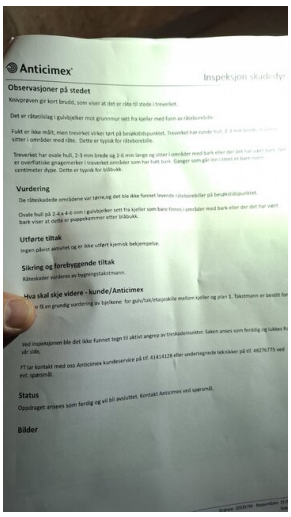
fuktmåling nr 1 ved område som det er påvist noe skade



bilde av der takstmann har pillet bort treverk på bjelke.

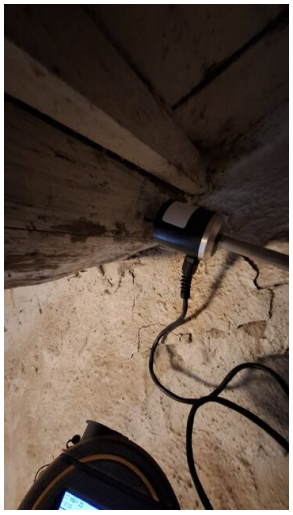


bilde av der takstmann har pillet bort treverk på bjelke.


Anticimex
Inspeksjon skadedyr
Observasjoner på stedet
Vurdering
Utførte tiltak
Sikring og forebyggende tiltak
Hva skal skje videre - kunde/Anticimex
Status
Bilder

Bilde av rapport fra anticimex

Skadeomfang



fuktmåling nr 2 i bjelke kjeller



fuktmåling nr 2 i bjelke kjeller



fuktmåling nr 1 i bjelke kjeller

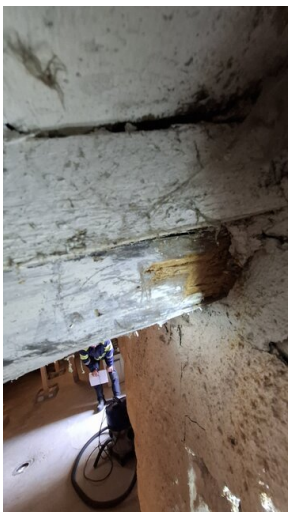




bilde av bjelker i kjeller



bilde av bjelke med påvist område som takstmann har oppdaget skadedyr/insekter



bilde av bjelke med påvist område som takstmann har oppdaget skadedyr/insekter



bilde av bjelke med påvist område som takstmann har oppdaget skadedyr/insekter

Oppsummering

Etter min besiktigelse på stedet, så er det her minimalt med råte skade, her trenger etter mitt syn ikke noe tiltak.



INSPEKSJON SKADEDYR

STENSLIVEGEN 105

2817 GJØVIK

Referanse AX-912093

Inspeksjonsselskap	Anticimex AS	Inspeksjonsdato	18.05.2026
Avdeling	Nord	Rapport ved	Ken Are Melby
Adresse	Vestre Rosten 85		
Poststed	7075 Trondheim		
E-post	kundeservice.nord@anticimex.no		
Telefon	41414128		

Signatur inspektør

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	Forsikring If
Kontaktperson	
Referanse	AX-912093

Anticimex

Saksbehandler	Nord
E-post	kundeservice.nord@anticimex.no
Ordrenummer	20325795
Inspeksjonsdato	18.05.2026

Objekt

Objektnavn	ROAR SKOGLUND
Adresse	STENSLIVEGEN 105
Poststed	2817 GJØVIK
Kontaktperson	ROAR SKOGLUND
E-post	skoglundroar358@gmail.com
Telefon	99520787
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	Forsikringstaker Roar Skoglund, senere kalt FT.

Bygning

Bygningstype	Enebolig
Byggår	1895
Antall etasjer	2
Etasjeskiller	Trebjelkelag
Yttervegger	Tre
Loft	Kaldloft
Grunn	Kjeller
Brukes av	Eier, ingen leietakere
Annet	

Rapporten gjelder råteborebille.

Om skadedyret

Råteborebille (Hadrobregmus pertinax) har larver som lever i råteskadet trevirke. Larvene lever av råtesoppen, og kan ikke angripe friskt trevirke. Den finnes over hele landet. Larvene lever i treverket i to år, deretter forpupper den seg rett under overflaten. Den voksne billen blir i treverket til året etter, og kommer ut av treverket i april til juni. Flygehullet er sirkelrundt og 2-3 mm bredt. Avføringen til borebillene kalles boremel og er gul til brunfarget siden det er råte i veden. Larvegangene følger årringene. Kjemisk bekjempelse er ikke aktuelt, men man vurdere å utbedre råteskaden.

Blåbukk (Callidium violaceum) har larver som lever mellom barken og veden på bartrær og finnes i hele Norge. Den bruker to år fra egget legges til den blir voksen. Larvegangene finnes under barken, når det ikke er mer bark på treverket stopper angrepet. Når larven skal forpuppe seg graver den seg noen cm inn i treverket, denne puppegangen er avlang, 2-3 x 4-6 mm og kan se ut som flygehull fra husbukk. Blåbukk kommer ofte inn med ved, når veden tas opp i stua kommer gjerne den ferdige blåbukken ut og flyr mot lyset. Avføringen fra larvene kalles boremel og er tofarget, svart og trehvitt. Kjemisk bekjempelse ikke aktuelt.

Om oppdraget

Mandat/Vilkår: SKIP-SkadedyrforsikringIFPrivat, Skade meldt dato: 15.05.26, Skadested: STENSLIVEGEN 105, Polisenr. :7949373, Oppstartsdato for polise: 15.04.22, Eventuell egenandel: 2,000, Saksnr.: AX-912093.

Informasjon fra kunde

FT forteller att han har hatt takst på huset vedr salg. Takstmann målte ikke skadelig fukt i bjelker/etasjeskille mot plan 1 i kjeller. Det ble dog funnet råte i kjelker mot grunnmur. Der ble det ikke gjort fuktmåling, men det ble funnet flygehull etter insekter. IF/Anticimex ble kontaktet for en vurdering.

Observasjoner på stedet

Knivprøven gir kort brudd, som viser at det er råte til stede i treverket.

Det er råtetilslag i gulvbjelker mot grunnmur sett fra kjeller med funn av råteborebille.

Fukt er ikke målt, men trevirket virker tørt på besøkstidspunktet. Treverket har runde hull, 2-3 mm brede, hullene sitter i områder med råte. Dette er typisk for råteborebille.

Treverket har ovale hull, 2-3 mm brede og 2-6 mm lange og sitter i områder med bark eller der det har vært bark. Det er overflatiske gnagemerker i treverket områder som har hatt bark. Ganger som går inn i treet er bare noen centimeter dype. Dette er typisk for blåbukk.

Vurdering

De råteskadede områdene var tørre,og det ble ikke funnet levende råteborebiller på besøkstidspunktet.

Ovale hull på 2-4 x 4-6 mm i gulvbjelker sett fra kjeller som bare finnes i områder med bark eller der det har vært bark viser at dette er puppekammer etter blåbukk.

Utførte tiltak

Ingen påvist aktivitet og er ikke utført kjemisk bekjempelse.

Sikring og forebyggende tiltak

Råteskader vurderes av bygningstakstmann.

Hva skal skje videre - kunde/Anticimex

FT bør få en grundig vurdering av bjelkene for gulv/tak/etasjeskille mellom kjeller og plan 1. Takstmann er bestilt for dette.

Ved inspeksjonen ble det ikke funnet tegn til aktivt angrep av treskadeinsekter. Saken anses som ferddig og lukkes fra vår side,

FT tar kontakt med oss Anticimex kundeservice på tlf. 41414128 eller undertegnede teknikker på tlf. 48276775 ved evt. spørsmål.

Status

Oppdraget ansees som ferdig og vil bli avsluttet. Kontakt Anticimex ved spørsmål.

Bilder


Flygehull etter råteborebille. Ikke funn av levende larver/biller.


Flygehull etter råteborebille. Ikke funn av levende larver/biller.


Flygehull etter råteborebille. Ikke funn av levende larver/biller.


Flygehull etter råteborebille. Ikke funn av levende larver/biller.


Flygehull etter blåbukk. Ingen aktivitet (utdødd).


Flygehull etter blåbukk. Ingen aktivitet (utdødd).



Funn av spor etter aktivitet av råreborebille og blåbukk i gulv/takbjelker etg.skille kjeller/plan 1

PROTOKOLL SKADEDYR

STENSLIVEGEN 105

2817 GJØVIK

Objekt

Objektnavn	ROAR SKOGLUND
Adresse	STENSLIVEGEN 105
Poststed	2817 GJØVIK
Kontaktperson	ROAR SKOGLUND
E-post	skoglundroar358@gmail.com
Telefon	99520787
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	

Anticimex

Avdeling	
Adresse	
Poststed	
E-post	
Telefon	41414128
Ordrenummer	20325795
Referanse	AX-912093
Inspeksjonsdato	
Rapport ved	Ken Are Melby

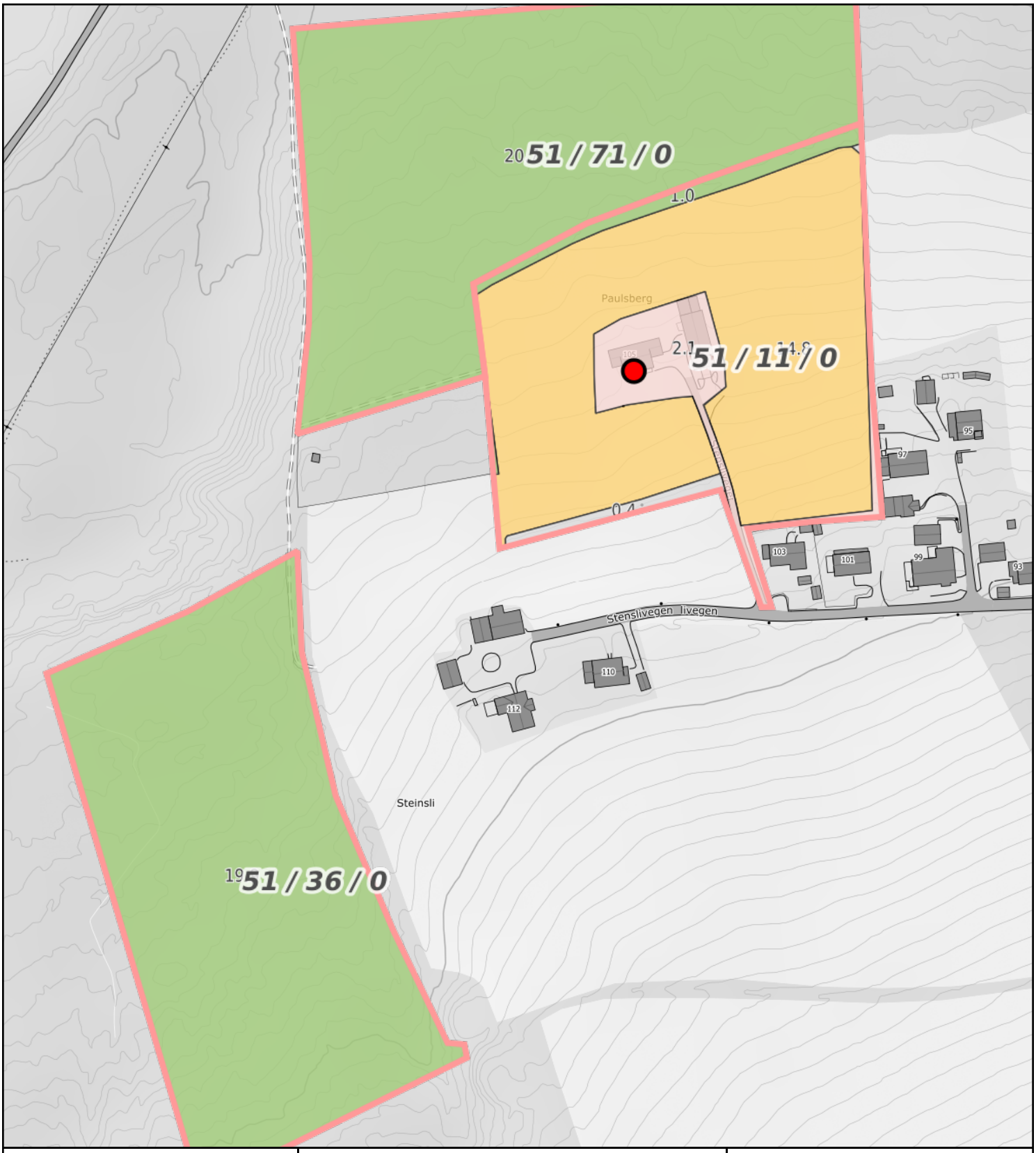
Signatur inspektør

Om oppdraget

Mandat/Vilkår: SKIP-SkadedyrforsikringIFPrivat, Skade meldt dato: 15.05.26, Skadested: STENSLIVEGEN 105, Polisenr. :7949373, Oppstartsdato for polise: 15.04.22, Eventuell egenandel: 2,000, Saksnr.: AX-912093.

Om bekjempelsen

Utført bekjempelse mot følgende type skadedyr	
Bruk av kjemiske midler ved dette besøket	
Kjemisk bekjempelse pågår i åtestasjoner	
Lokalene kan tas i bruk	
Skriftlig beskjed om forebyggende tiltak	
Nabovarsel levert	
Status og oppfølging	



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 22.05.2026 14:01
Eiendomsdata verifisert: 22.05.2026 14:00

GÅRDSKART 3407-51/11/0
Tilknyttede grunneiendommer:
51/11/0-51/36/0-51/71/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	14.8	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	14.8
	Produktiv skog *	41.6	41.6
	Annet markslag	0.4	
	Bebygd, samf., vann, bre	2.1	2.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	58.9	58.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

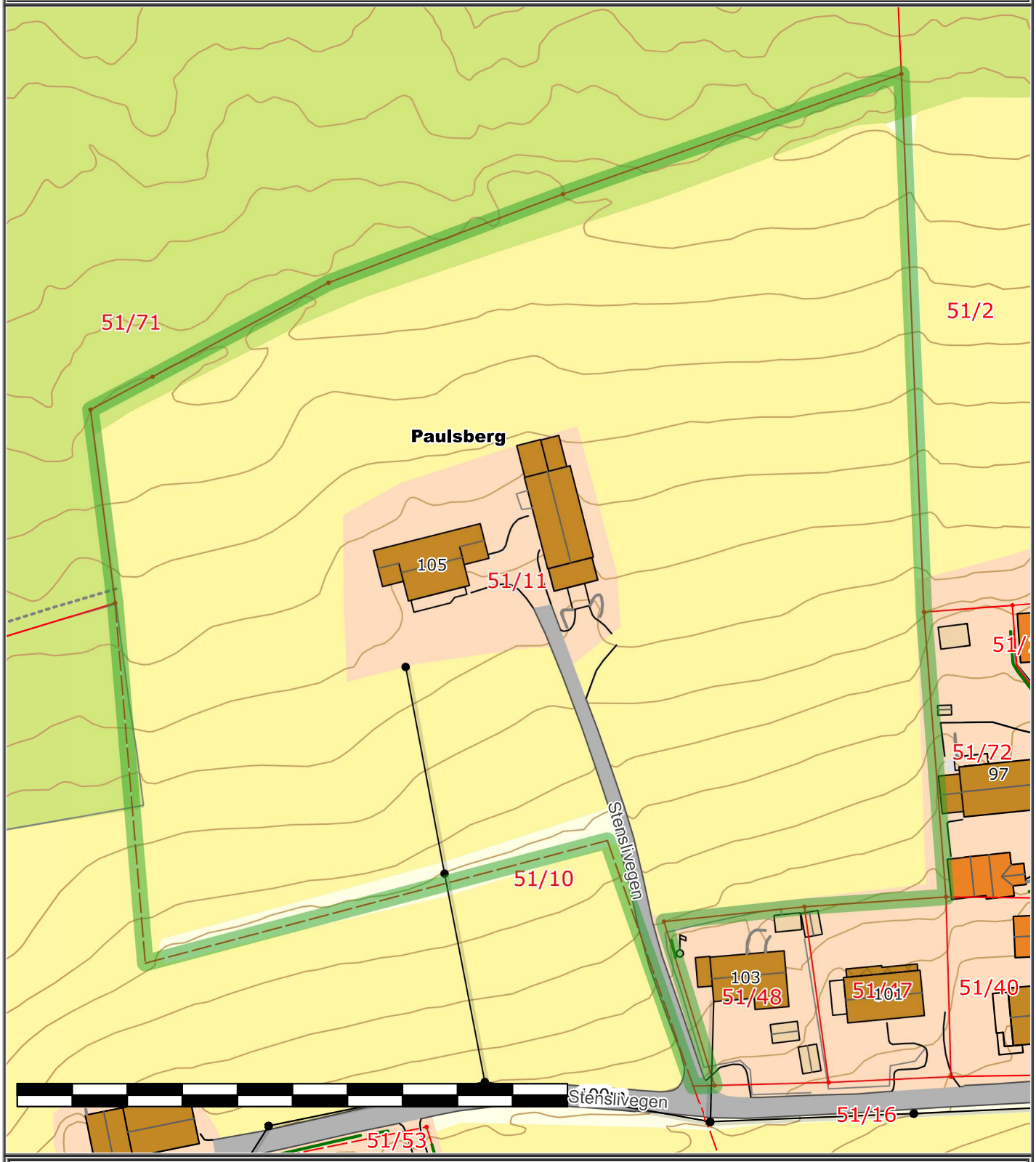
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Stenslivegen 105, 2817 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	SKOGLUND ROAR, STENSLIVEGEN 105, 2817 GJØVIK			

GJØVIK KOMMUNE

Dato: 4/5-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



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



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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 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.

Stenslivegen 105

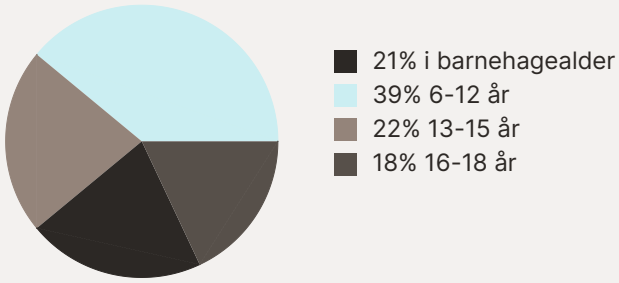
Offentlig transport

Kopperud skole Linje B41, 421	15 min 1.3 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	12 min 5.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 27 min

Skoler

Kopperud skole (1-10 kl.) 427 elever, 29 klasser	17 min 1.4 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	14 min 6.7 km
Raufoss videregående skole 450 elever	18 min 12.5 km

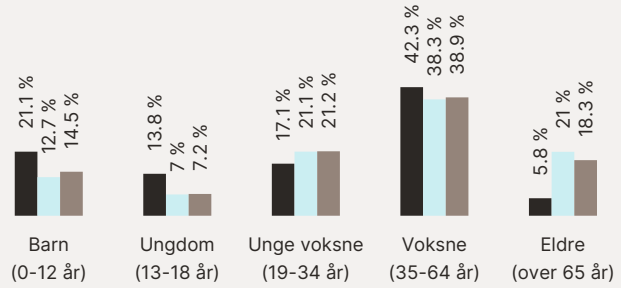
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Dalborgkoloni...	658	221
Kommune: Gjøvik	30 267	16 073
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kvartsvegen barnehage (1-5 år) 57 barn	21 min 1.4 km
Marihøna barnehage (1-5 år) 51 barn	22 min 1.9 km
Sørbyen barnehage (1-5 år) 60 barn	22 min 2 km

Dagligvare

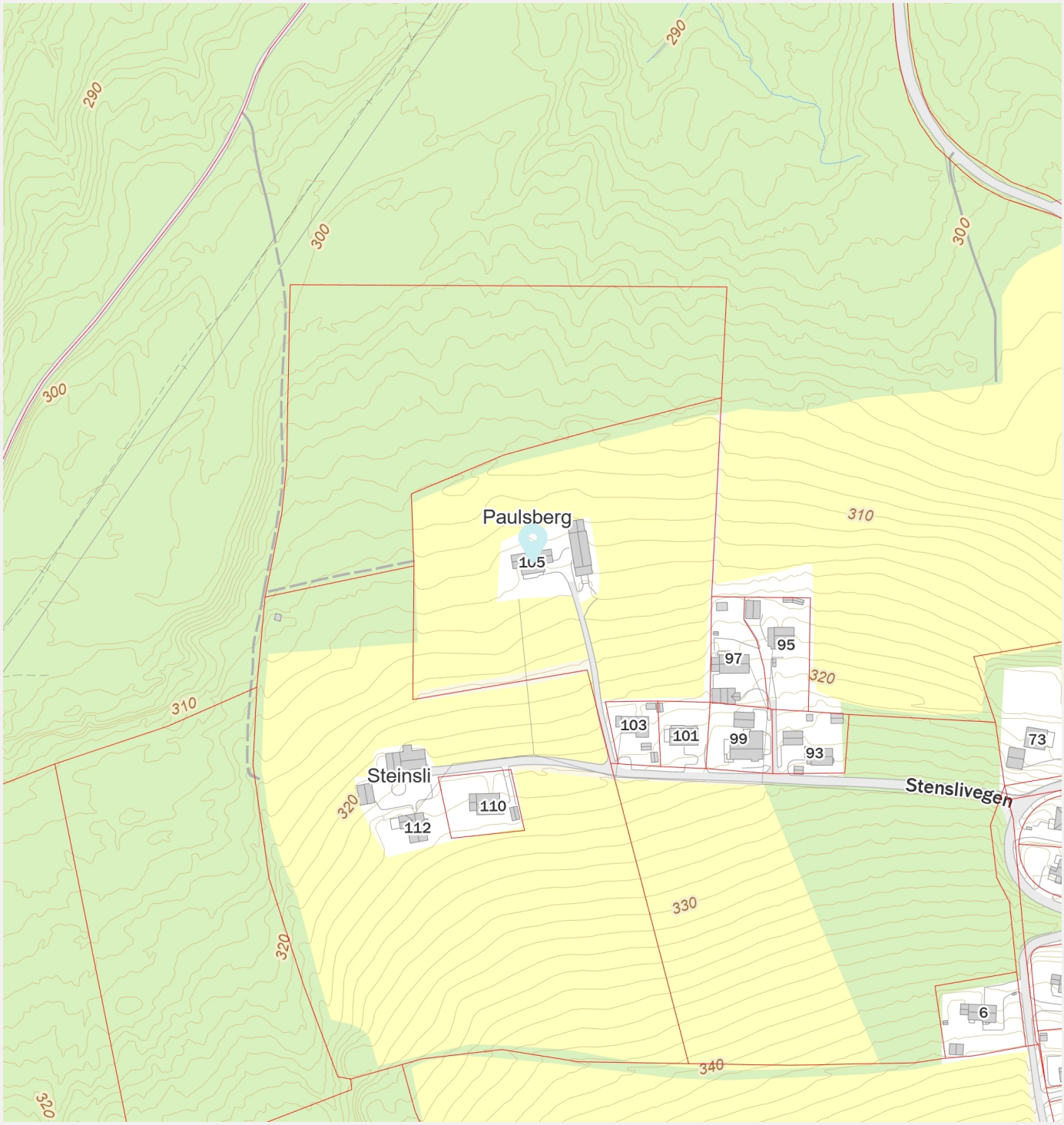
Rema 1000 Kopperud PostNord	5 min 2.3 km
Joker Gjøvik PostNord, søndagsåpent	6 min 3.3 km

Sport

Skoglundfeltet fotballslette Ballspill	13 min 1.2 km
Skoglund nærmiljøanlegg Ballslette Ballspill	18 min 1.3 km
MOVA Gjøvik sentrum	11 min
Trento Gjøvik	12 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026