

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Jensebråten 27, 3189 HORTEN

 HORTEN kommune

 gnr. 30, bnr. 355

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 02.04.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 21248-1764

Referansenummer: LT1167

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen [Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstcenter]
Gul | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 1,5 etasje oppført i 1990, senere tilbygget med vindfang og garasje.

Boligen fremstår med normal standard sett i forhold til byggeår, og det er utført enkelte oppgraderinger i senere tid, herunder enkelte overflater, innvendige dører og oppussing av bad. Det må påregnes oppgradering av vaskerom som er fra før 1997 og gis TG3 på bakgrunn av alder og svekket funksjon. Flere bygningsdeler har passert mer enn halvparten av forventet levetid, herunder takteking, nedløp og beslag, kledning, vinduer, ytterdører samt vann- og avløpsinstallasjoner. Dette medfører økt risiko for svikt og behov for utskifting/oppgradering på sikt.

Boligen har i hovedsak konstruksjoner og installasjoner fra byggeår, og det må påregnes jevnlig vedlikehold, samt fremtidige oppgraderinger i takt med alder og bruk. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet takstein fra byggeår. Taket er ifølge eier rengjort for mose og behandlet med takimpregnering (Taksitt). Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning. Taktypen består av saltak med takstoler i tre. Adkomst til kneloft via kottdører på soverom og loftstue. Konstruksjonen er isolert, og det er etablert dampsperre på varm side. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2007. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår. Platting i hage med utgang fra stue. Dekket er utført med terrassebord i kompositt. Underkonstruksjon er av trykkimpregnert tre, fundamentert på løsmasser/punktvis lecablokker mot terreng.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat, parkett og flis. Vegger har malte panelplater, malt tapet/strie. Tak har trepanel og malte takessplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Det er plassbygget peis i stue, peisovninnsats av støpejern, flis på gulv i front. Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke på kjøkken. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk. Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet er fra byggeår og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997. Vegger er malt i nyere tid. Det er belegg på gulv med lokalt fall til sluk av plast. Vegger med malt strie og malte takessplater i himling. Inneholder utslagsvask i rustfritt stål, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Lufteventil i tak. Mangler tilluftspalte ved dør. Fuktmåling er foretatt fra eksisterende hull på vaskerom uten å påvise unormale forhold.

Badet er oppgradert en gang i perioden 2011–2016 basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgaver. Det er opplyst at tidligere gulvfliser ble fjernet og lagt avrettingsmasse og smøremembran. Vannrør og varmekabler er fra byggeår. Det er baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Fuktmåling er foretatt fra eksisterende hull på soverom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er frittstående hvitevarer som kjøll/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2. etg. med belegg på gulv, malte panelplater på vegg og malt trepanel i himling. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra byggeår. Stoppekran plassert i vaskerom. Innvendig avløp er av plast. Stakeluke på bad. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2022 (produksjonsår 2021), service av varmepumpe utført i 2025. Termostatstyrte varmekabler på bad, Veggmonterte panelovner i 2. etg. Peis i stue. Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004, plassert på vaskerom. Sikringsskap er plassert på vaskerom. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle på mark.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

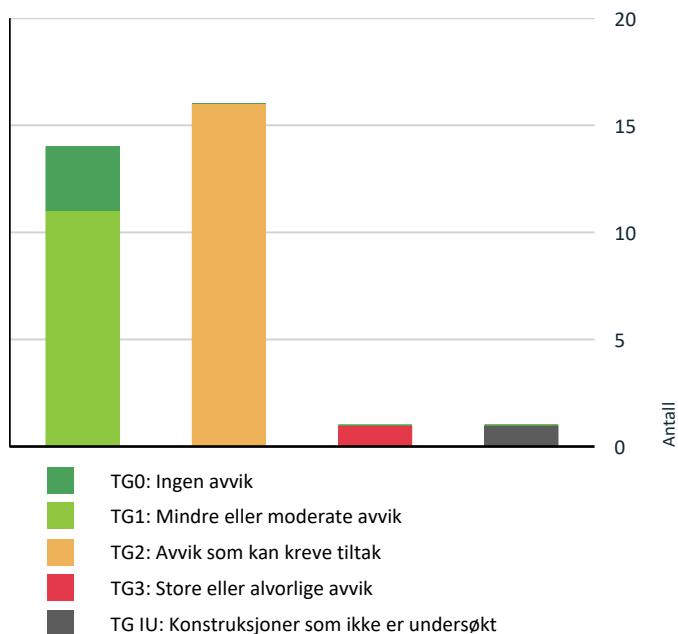
Det er ikke fremvist plantegninger for boligens 1. etg.

Det foreligger tegninger i forbindelse med tilbygg av vindfang og garasje i 2002 og 2004.

Tegningene stemmer med unntak av dør til soverom over garasje er tegnet inn fra soverom istedenfor loftstue. Det er også tegnet inn vindu i garasjen mot vest, som ikke finnes i dagens bruk.

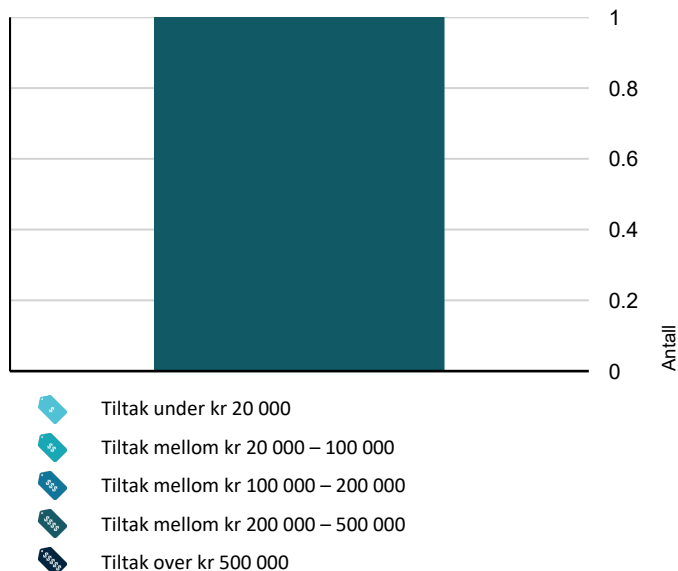
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen siden 2016. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Oppvarming

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > 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 > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)


! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1990

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2004 Tilbygg Tilbygget vindfang, garasje og overliggende oppholdsrom i 2002 og 2004 ifølge tegninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbelkrummet takstein fra byggeår.

Taket er ifølge eier rengjort for mose og behandlet med takimpregnering (Taksitt).

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet taktekking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning.

Eier opplyser om sydvegg ble sist malt i 2025.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Tilstandsrapport

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak med takstoler i tre.
Adkomst til kneloft via kottdører på soverom og loftstue.
Konstruksjonen er isolert, og det er etablert dampsperre på varm side.
Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mangelfull utførelse av synlig dampsperre i kneloft. Dampsperran er ikke tilstrekkelig klemt eller lufttett avsluttet i nedre del og det er registrert flere hull i dampsperran.

Takkonstruksjonen er utført uten synlig luftespalte fra gesims og oppover. Dampsperran er ført ut i skråtaket, og isolasjon ligger tett mot undertak. Utførelsen fremstår som en tett konstruksjon uten dokumentert løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull lufttetting og skader i dampsperran, kombinert med manglende lufting i takkonstruksjonen, kan medføre luftlekkasjer og fukttransport inn i konstruksjonen. Dette gir økt risiko for kondens, redusert uttørking og påfølgende økt risiko for fukt- og råteskader i takkonstruksjonen.

Det anbefales nærmere vurdering av konstruksjonsoppbygningen og utbedring av dampsperre og eventuelle tiltak for å sikre en fuktsikker løsning.



Skade i dampsperran.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrade på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Slitt tetteliste.



Slitt karm til takvindu.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2007.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert at dørlås ikke er korrekt tilpasset dørbladet, og det er utført tetting av åpninger. Videre er det slitasje på innvendig foring.

TG2 settes på bakgrunn av en helhetsvurdering med alder, slitte tettelister og værslitt treverk.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av ytterdører, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Værslitt treverk.



Værslitt treverk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting i hage med utgang fra stue. Dekket er utført med terrassebord i kompositt. Underkonstruksjon er av trykkimpregnert tre, fundamentert på løsmasser/punktvis lecablokker mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel platting med noe ujevnheter og det er synlig værslitt/nedbrytning i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Slitasje og nedbrytning i treverk kan over tid redusere bæreevne og stabilitet i konstruksjonen. Enkel fundamentering kan gi setninger og skjevheter. Det anbefales utskifting av bjelker, samt forbedring av fundamentering for å sikre tilstrekkelig levetid og stabilitet.



INNVENDIG

TG.2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat, parkett og flis.

Vegger har malte panelplater, malt tapet/strie.

Tak har trepanel og malte takessplater.

Det har blitt utført oppgraderinger i nyere tid med montering av panelplater i stue og soverom, samt malt lister. Limtre drager montert mot himling mellom stue og kjøkken.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brukt parkettgulv som er de- og remontert i boligen bærer preg av elde og slitasje.

Det er stedvise slitasje i overflater som merker, sveller, hakk, og mangler på tapet rundt dør og gulvlist.

Bom (hulrom under) enkelte fliser i vindfang.

Konsekvens/tiltak

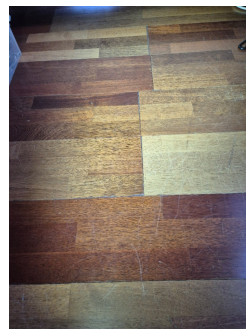
- Tiltak:

Noe overflateoppussing bør påregnes. Det er ikke registrert noen store skader og kjøper bør selv vurdere tiltak.

Tilstandsrapport



Avrevet tapet.



Slitt parkettgulv.



Løсне belegg på takessplater.



Mangler tapet inntil dør.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Retningsavvik er kontrollert i stue og hall i 1. etg., samt soverom 1 og 2 i 2. etg.

Vurdering av avvik:

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

- 11 mm innenfor 2 m i stue.
- 13 mm innenfor 2 m i soverom 1.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er plassbygget peis i stue, peisovninnsats av støpejern, flis på gulv i front. Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke på kjøkken. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Tilstandsrapport



Sotluke for nærme brennbart materiale.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte profilerte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår og bygget iht. byggeforskrift fra før 1997. Vegger er malt i nyere tid.
Det er belegg på gulv med lokalt fall til sluk av plast. Vegger med malt strie og malte takessplater i himling.
Inneholder utslagsvask i rustfritt stål, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Lufteventil i tak. Mangler tilluftspalte ved dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede levetid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppkader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra eksisterende hull på vaskerom uten å påvise unormale forhold.

Viktig og merke seg at selv om dette pkt får TG 0 så friskemelder ikke dette våtrommet. Vaskerommet må likevel påregnes oppgradert/renovert.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppgradert en gang i perioden 2011–2016 basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgaver. Det er opplyst at tidligere gulvfliser ble fjernet og lagt avrettingsmasse og smøremembran.

Vannrør og varmekabler er fra byggeår.

Nåværende eier opplyser om nytt avløpsrør fra dusjkabinett til sluk, samt utskifting av pakning til vannlås under servent.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider på bad.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler aluminiumslist i bunn av våtromsplater i dusjsone ihht monteringsanvisning.

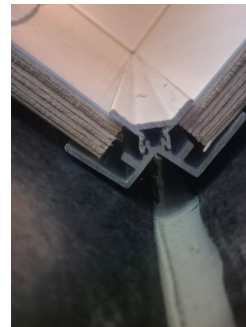
Noe sprekker i maling på takessplater over badeomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Baderomsplatene bør monteres ihht monteringsanvisningen. Konsekvensen av ufagmessig utførelse kan medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målt høydeforskjell på 11 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket medfører økt risiko for vann utover våtsone ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering. Det anbefales videre bruk av dusjkabinett med avløp direkte i sluk.

Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran er ikke synlig i sluk og det foreligger heller ikke dokumentasjon. Løsningen anses derfor som usikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om membran er tilstede og korrekt utført. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt fuktsikringen, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk i tak og tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra eksisterende hull på soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående hvitevarer som kjølfrysenskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er behov for mindre justering av enkelte hengsler på fronter, noe som anses som normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 2. etg. med belegg på gulv, malte panelplater på vegg og malt trepanel i himling.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

Nytt toalett og gulvbelegg i 2021. Montert luftespalte i dør etter befarings i 2026.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er av kobber fra byggeår.
Støpekran plassert i vaskerom.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befarings. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befarings.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke på bad.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

! TG IU Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2022 (produksjonsår 2021), service av varmepumpe utført i 2025.

Termostatstyrte varmekabler på bad,

Veggmonterte panelovner i 2. etg.

Peis i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004, plassert på vaskerom.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert på vaskerom.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1990 Nyanlegg i 1990.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet alder på anlegg/installasjoner, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med betongplate / såle på mark.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

Tilstandsrapport

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

Dette punkt 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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Det mangler håndløpere i innvendige trapp.

Det mangler snøfangere på taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

To av takvinduene er for små til å gi tilstrekkelig dagslys i oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Håndløpere medfølger og ligger i kneloft, disse bør monteres på vegg i innvendig trapp for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for skade på personer eller eiendom.

Det bør byttes til større takvinduer for å sikre tilstrekkelig dagslys, slik at redusert bokomfort unngås.



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

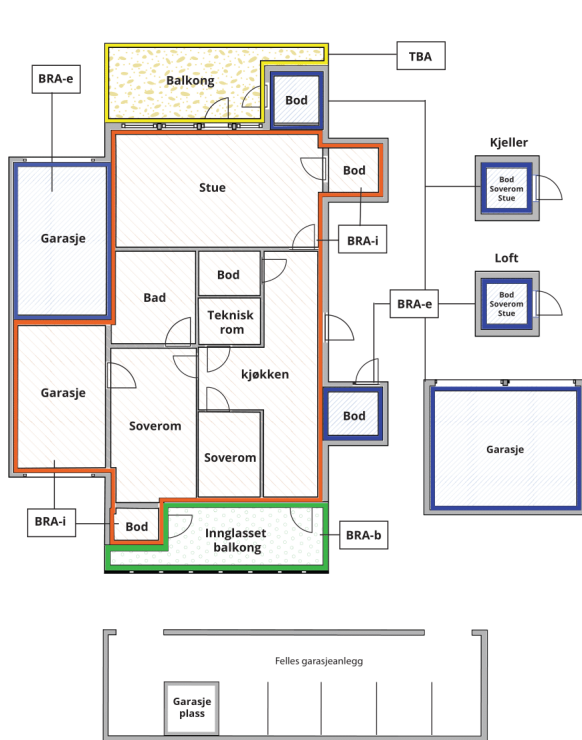
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| 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 boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | 73 | 22 | | 95 | 19 |
| 2. etasje | 44 | | | 44 | |
| SUM | 117 | 22 | | | 19 |
| SUM BRA | 139 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bad, stue, soverom, kjøkken | Garasje | |
| 2. etasje | Gang, soverom 1, toalettrom, loftstue, soverom 2, soverom 3 | | |

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 2,8 m²
Hall m/trapp: 8,3 m²
Vaskerom: 4 m²
Bad: 6,3 m²
Stue: 26 m²
Soverom: 11,5 m²
Kjøkken: 11,2 m²
Garasje: 22,4 m²

Areal 2. etg.
Gang: 3,3 m²
Soverom 1: 12,6 m²
Loftstue: 7,9 m²
Soverom 2: 9,5 m²
Soverom 3: 8,4 m²
Toalettrom har for lav takhøyde for målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke fremvist plantegninger for boligens 1. etg.

Det foreligger tegninger i forbindelse med tilbygg av vindfang og garasje i 2002 og 2004. Tegningene stemmer med unntak av dør til soverom over garasje er tegnet inn fra soverom istedenfor loftstue. Det er også tegnet inn vindu i garasjen mot vest, som ikke finnes i dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: 2023:

Dobbel stikkontakt på bad og toalettrom. Strømledning til varmepumpe, vifte i taket på badet. To-fas i garasjen og stikkontakter. Lys i garasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 02.4.2026 | Olav Rudland Kvilhaug | Takstingeniør |
| | Line Marie Øksendal | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 3901 HORTEN | 30 | 355 | | 0 | 250.4 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Jensebråten 27

Hjemmelshaver

Øksendal Line Marie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Energirapport | 03.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 27.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklærings skjema | 09.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 09.04.2026 | |
| 2 | 09.04.2026 | |
| 3 | 09.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Adresse

Jensebråten 27, 3189 HORTEN

Dato for energimerking

03.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-277628

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

8121257

Gårdsnummer

30

Bruksnummer

355

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

1990

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

139,0 m²

Oppvarmet bruksareal

117,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

183,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

177,59 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 777 kWh



Jensebråten 27, 3189 HORTEN



Detaljering

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



Jensebråten 27, 3189 HORTEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: 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 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av 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 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>