

Egenerklæring

Jørnsebakken 11, 1444 SKIPHELLE

09 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Jørnsebakken 11

Postadresse

Jørnsebakken 11

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

ca 2011

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.

Har bodd der siden jeg var 6 år. (Fra 1986)

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, Ingen forsikring pr idag

Informasjon om selger

Selger

Enstad, Maria Jeanette

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

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Muremester Kevin Edwards (Dette gjelder kun bad i utleiedel) Bad i 1 etg altså hoved del er ikke oppusset siden 1988

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

KM Total Edwards

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

Beskriv feilen og omfanget

Det har lekket litt vann/kondens inn gjennom det ene tak vinduet oppe i stuen. Som beskrevet i tilstandsrapport, bør det vurderes utbedring eller bytta av dette vinduet.

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

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vinduer ble byttet i tv stue ca 2019, og ssg bygg har satt opp ny mur og forsterking rundt terrasse, byttet vindu på hoved soverom i 1 etg. Byttet glass i terrasse dør oppe i hoved stue, alle vinduer i u etg, samt yttervegg og diverse som også står i tilstandsrapport

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



SSg bygg, KM Total Edwards, SSK bygg

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

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Diverse små ting som elvia påpekte i sin 20 årskontroll, og alt dette er rettet på av autorisert elektriker og godkjent av elvia.

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**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Satt inn nytt sikringsskap i under etg, samt alt av elektrisk ble så å si utskiftet i den delen under total restaurering av u etg i 2019.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kampen elektro, Tor strømdal

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Det var lekkasje i et rør ute i veien som gikk inn til huset. Det ble gravd opp og fikset av rørleggerservice slåke
- 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
2019
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet til rør i rør nede i u etg og satt opp nytt rør i rør skap, for å videreføre muligheten til å skifte om ønskelig alt i huset også
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Thor rørservice
- 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

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

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2019

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele u etg ble total renover i 2019

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kampen installasjon, KM total Edwards, SK BYgg

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☒ Ja ☐ Nei



26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 95409017

Egenerklæringsskjema

Name

Enstad, Maria Jeanette

Date

2025-10-09

Identification



bankID Enstad, Maria Jeanette



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Enstad, Maria Jeanette

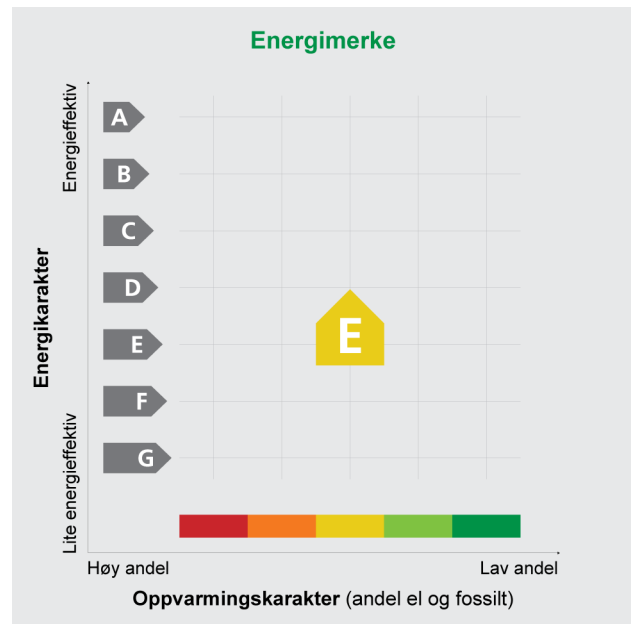
09/10-2025
13:32:43

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Jørnsebakken 11
Postnr	1444
Sted	DRØBAK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	86
Bnr.	4
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	6598536
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1399164
Dato	20.05.2022

Innmeldt av Maria Enstad



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostatsstyring på gulvvarme
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Installere solvarmeanlegg
- Isolering av gulv mot grunn
- Utskifting av vindu
- Utskifting til termostatsstyrte radiatorventiler
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets-kamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1986

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 290

Ant. etg. med oppv. BRA: 3

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe
Ved

Varmepumpe: Henter varme fra uteluft

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektrisk kjel
Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jørnsebakken 11

Postnr/Sted: 1444 DRØBAK

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 20.05.2022 08:34:45

Energimerkenummer: A2022-1399164

Ansvarlig for energiattesten: Maria Enstad

Energimerking er utført av: Maria Enstad

Gnr: 86

Bnr: 4

Seksjonsnr:

Festenr:

Byggnr: 6598536

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: 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 4: Utsifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utsifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 11: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.



BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. *1/1939*

Ferdigattest.

Kopri.

Herved bevidnes at det av hr. *Karl and Abrahamson*
under *12. oktober 1937* anmeldte byggearbeide,
våningshuset på 1. etasje,
på mtr. nr. *4a og b i Drøbak*
i Fjellbakken gaten nr. _____
tilhørende *Sommermann Karl And. Abrahamson*
er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning er der ikke funnet noget lovstridig.

Drøbak bygningskontroll *5/12* 19 *39*

H. Røyter
Bygningschef.

Gebyr for tilsynet kr. *15.-* er betalt *Lie Kammekontoret.*

(Kommune)

Frogn

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

B.P.Wold

Byggherre (navn, adresse)

Tom Hansen
Jørnsebakken 11
1440 Drøbak

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Jørnsebakken 11	86	4		

Deres søknad	Dato 06.05.87		
Arbeidets art	påbygg/ombygging		
Byggets art	bolig		
Behandling/vedtak	Frogn bygningsråd	Vedtak dato 17.06.87	Saksnr. 136/87
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. Evt. merknader: Forskriftsmessig ventilasjon i toalett ordnes- Takstige monteres. Røkvarslere monteres forskr.messig.		

UNDERSKRIFT

TEKNISK SJEF

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Drøbak, 13. mars 1989		A. Fløgstad

KOPI
SENDT

☒ ansvars-
havende

☐ andre

Navn	Adresse
Svein Rove, Tamburbakken 3	
Navn	Adresse
Navn	Adresse
Navn	Adresse



Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Utskriftsdato: 30.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Frogn kommune

Kommunenr.	3214	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jørnsebakken 11, 1444 DRØBAK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Forbruk vann i fjor	7 333,38 kr
Helårsrenovasjon større FK	5 508,76 kr
Brannforebyggende gebyr	213,00 kr
Vann fast del	1 802,00 kr
A konto forbruk vann i år	11 271,00 kr
A konto forbruk avløp i år	12 455,92 kr
Tilsyn - brannforebygging	213,00 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-2 149,45 kr
Avløp fast del	1 975,00 kr
Forbruk avløp i fjor	5 981,25 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-1 753,10 kr
Eiendomsskatt bolig	4 537,00 kr
Sum	47 387,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Avløp fast del	15%	1	2046.00	1/1	0 %	2 046,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vann fast del	15%	1	1856.00	1/1	0 %	1 856,00 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	64	44.90	1/1	0 %	2 873,34 kr
A konto forbruk vann i år	15%	64	41.00	1/1	0 %	2 623,84 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	4421960	2.00	1/1	0 %	8 843,00 kr
					Sum	18 242,18 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Jørnsebakken 11 - Nabolaget Drøbak sentrum - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Drøbak brygge	3 min
Linje 500, 500N	0.3 km
Drøbak ved Sjøtorget	7 min
Totalt 4 ulike linjer	0.6 km
Seiersten/Ullerud	16 min
Totalt 9 ulike linjer	1.3 km
Ås stasjon	16 min
Linje RE20, R21, R23x	12 km
Oslo Gardermoen	1 t 4 min

Skoler

Drøbak Montessori barneskole (1-6 kl.)	11 min
72 elever, 5 klasser	0.9 km
Drøbak skole (1-10 kl.)	16 min
240 elever, 14 klasser	1.3 km
Sogsti skole (1-7 kl.)	17 min
228 elever, 14 klasser	1.4 km
Seiersten ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
276 elever, 17 klasser	1.5 km
Drøbak Montessori ungdomsskole (7-10 ...)	6 min
75 elever, 6 klasser	2.1 km
Frogn videregående skole	10 min
426 elever	5.5 km
Ås videregående skole	17 min
1100 elever, 62 klasser	12.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

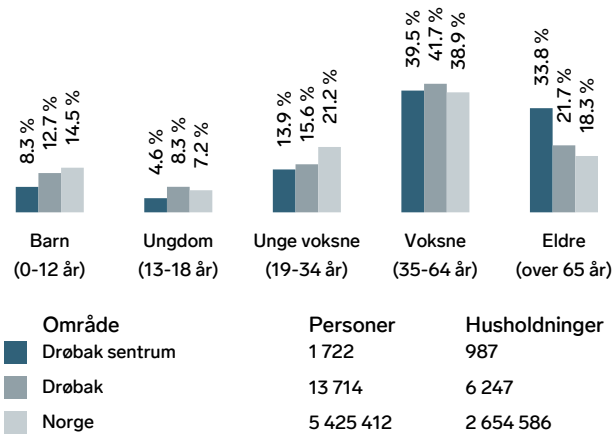
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Drøbak Montessori barnehage (2-5 år)	10 min
24 barn	0.8 km
Sogstieika barnehage (0-5 år)	15 min
60 barn	1.1 km
Solgry barnehage (1-5 år)	14 min
49 barn	1.2 km

Dagligvare

Matkroken Drøbak	9 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.8 km
Kiwi Ullerudsletta	5 min
PostNord	2.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport



Drøbak - Badeparken, sandvolleyball... 15 min
Sandvolleyball 1.3 km



Drøbak barneskole 16 min
Ballspill 1.3 km

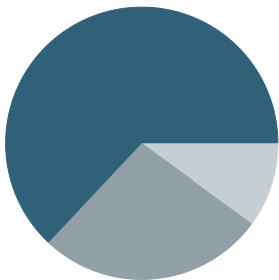


EVO Drøbak 7 min



Family Sports Club Drøbak 9 min

Boligmasse



63% enebolig
27% blokk
10% annet

«Drøbak sentrum har alt du ønsker for å en liten by, men er idyllisk som en sørlandspørle!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

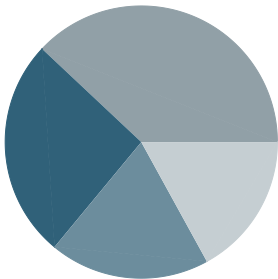


AMFI Drøbak City 8 min



Apotek 1 Drøbak Sentrum 9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
38% 6-12 år
17% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

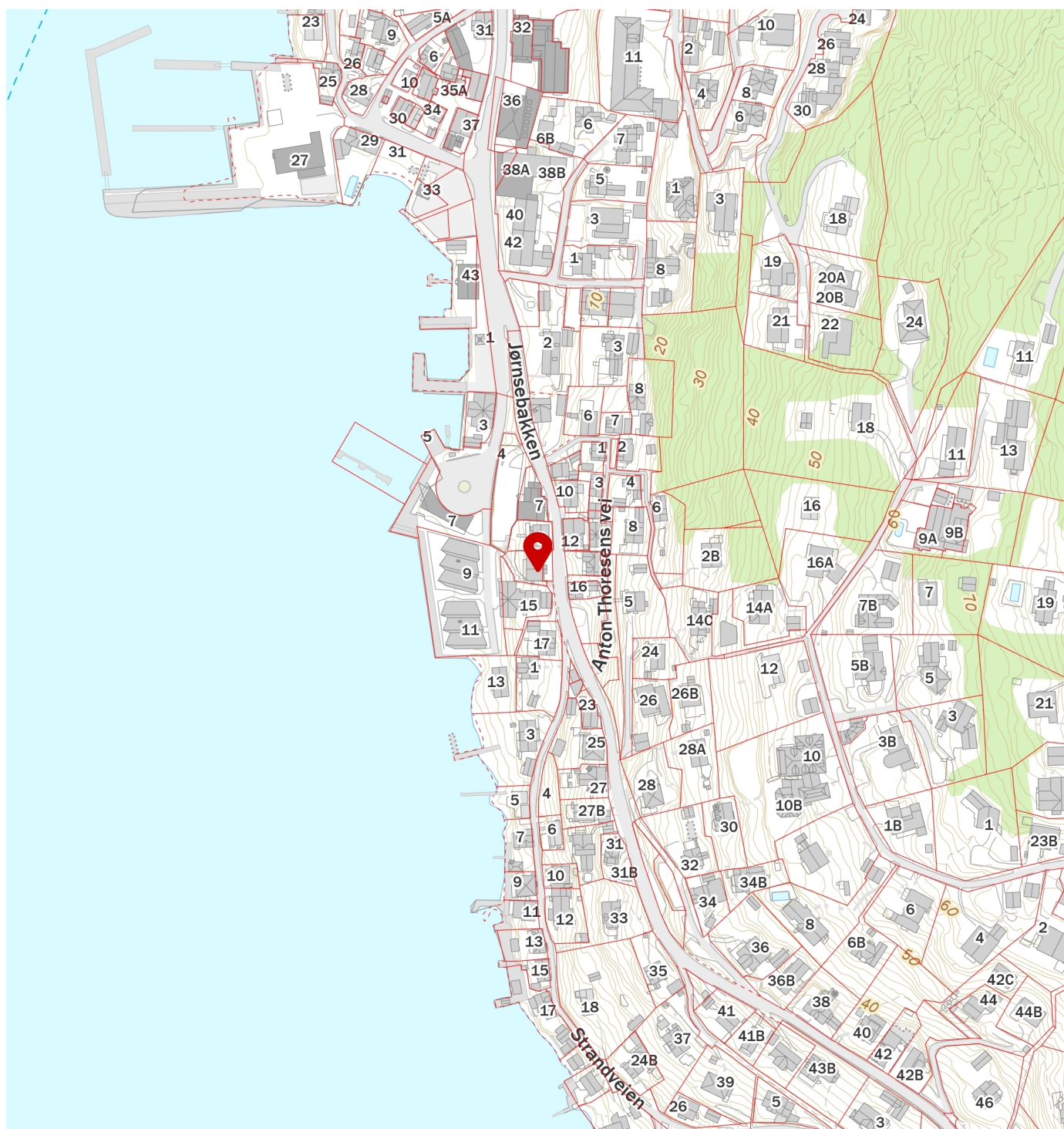
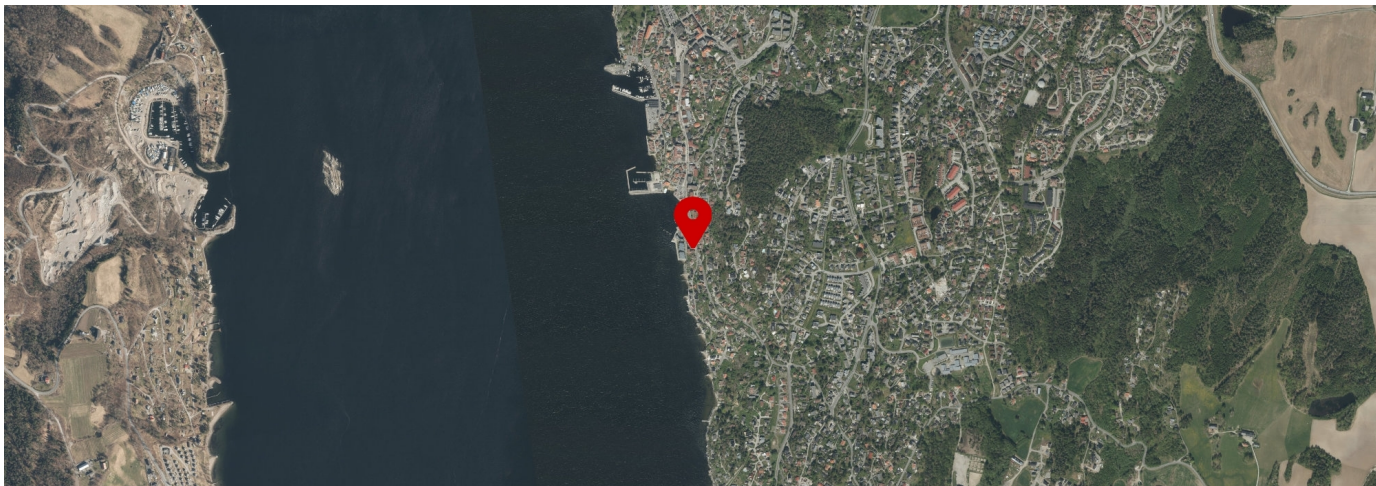


0% 50%

Drøbak sentrum
Drøbak
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



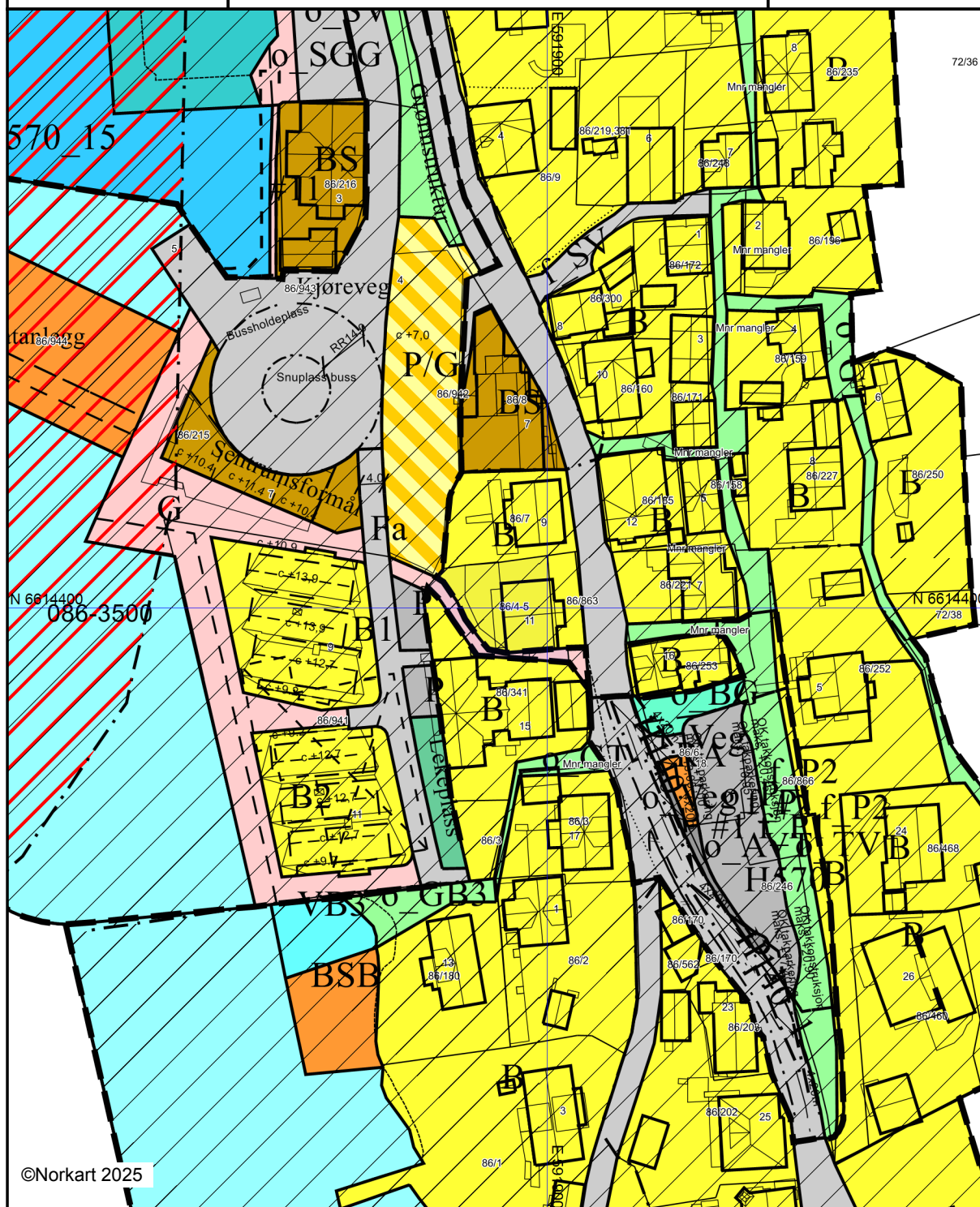


Reguleringsplankart

Eiendom: 86/4
Adresse: Jørnsebakken 11
Utskriftsdato: 30.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene til oppgitt standard.

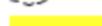
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Friområder

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Tjenesteyting
-  Renovasjonsanlegg
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
-  Lekeplass
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkering
-  Grønnstruktur
-  Blågrønnstruktur
-  Turveg
-  Badeplass/-område
-  Ferdse
-  Småbåthavn
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Badeområde
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Sikringsgjerde
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Tilstandsrapport



Enebolig



Jørnsebakken 11, 1444 DRØBAK



FROGN kommune



gnr. 86,86,86, bnr. 4,5,863, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 25.11.2024

Rapportdato: 07.04.2025

Oppdragsnr.: 15657-1122

Referansenummer: TU1592

Autorisert foretak: BYCO AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Aaslund

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byco

Byco AS ble startet i 2008 for å takserer og ha bygningskontroll i Oslo, søndre Akershus, og Østfold som nedslagsfelt. Byco AS ledes og eies av Takserer, bygningsskyndig, og Ingeniør Geir Conrad Aaslund. Han har vært medlem av Norsk Takst siden 1997, og har taksert siden 1999. Fram til 2008 jobbet han i entreprenørbedrifter som Veidekke, og Hafslund.

Rapportansvarlig

Geir Conrad Aaslund

Geir Aaslund

post@byco.no

988 33 365



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 fuktøk.

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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.

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 • tilleggsgbygg 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er påbygget to nye etasjer på gammel grunnmur fra 1937 i 1986. Underetasjen er også tatt i bruk som boligrom i denne perioden og det er bygget inn den søndre delen av utstikk i 1987, uten at det ble byggemeldt. Saken fra 1986 er byggemeldt. Den nordre delen av utstikk ble innbygget i 2017/18, og gjort uten byggesøknad. Trappen til gangen over er fjernet så det er kun separat adkomst til underetasjen. Ved å beholde underetasjen som en del av hoveddelen med trappeforbindelse er det en mye enklere byggesak enn om en skal lage en egen hybelleilighet med fulle brann og lydkrav. Det er gitt byggetillatelse for kjelleretasjen 28 juni 2023, denne gjelder i tre år. I hovedsak er det trapp som må etableres mellom etasjene.

Det er utidsmessig bad og kjøkken i hoveddelen fra 1986. Nye gulv erlagt i stuen og det er malt i 2019. I 2017 ble underetasjen pusset opp, og utvidet. Nytt bad og kjøkken ble laget og boden fikk utvidet vindu så det kunne bli soverom. Stor terrasse med støttemur og nye trapper i underetasjen i 2017. Støttemuren er ikke byggesøkt.

TG 3:

Bad og vaskerom fra før 1997 får automatisk TG 3.
Råte i takvindu i stuen.

TG 2:

Rekkverk på terrassen i 2 etasjen er for lavt i forhold til dagens krav og tidligere.
Åpninger i rekkverk ned til underetasjen er for store.
Høydeforskjeller på gulvene er der, men knapt merkbare i det daglige.
Det er ikke foretatt radonmålinger eller lagt radonduk. Måling av radon er pliktig ved utleie.
Det mangler mekanisk avtrekksvifte på wc.
De gamle vannledningene er mer enn halvgått på levetid.
Drenering er fra 1937, med noen forbedringer i 2019.

Utvendig bod underetasje: Bygget i impregneret treverk. Taket er delvis en del av parkeringsplass over. Det virker som det er utett membran, da det er fuktig treverk. Synlig råte i deler av konstruksjonen. Må inspiseres nærmere.

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

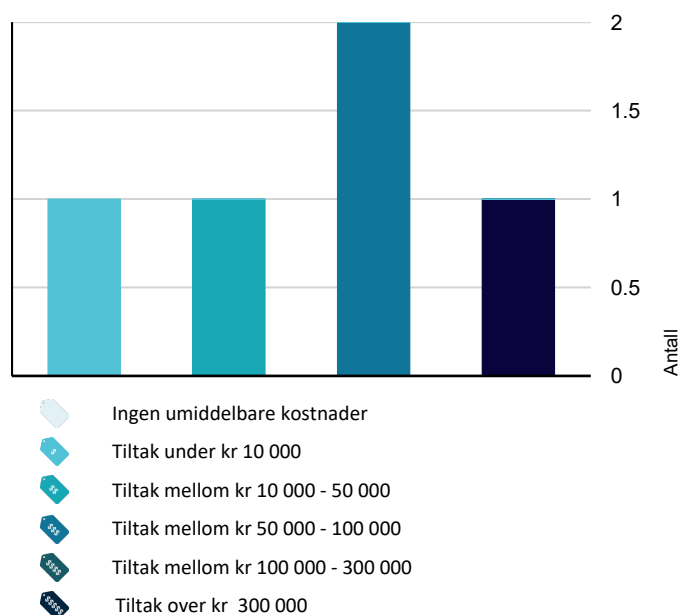
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmann Tom Gunnar Olsen i BN Analyse har hatt en tilleggsvurdering av eiendommen. Denne er vedlagt og må leses sammen med min takstrapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Takvindu i stuen er råteskadet. Takvinduene bør skiftes sammen med vindu som varmepumpen henger på i underetasjen. Samt flere eldre vinduer med slitasje.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Underetasje

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er påvist andre avvik:

Gjelder repo ved trapp.
Deler av terrassen ligger mot terreng. Fuktig kryprom under terrassen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Grunnmur og krypkjeller

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Nedløpsrør mot nord går ned i grunnen i utvendig bod under terrassen. Hvordan dette er avsluttet vet jeg ikke.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvgått levetid på dører fra byggeår.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist andre avvik:

Det er gliper i leggingen av gulvet.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sprekk i ildfast stein/brennplate inne i ovnen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Glass mangler på glassdør til ett soverom/hagestue.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det mangler sprutdeksel.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1986 [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Underetasjen virker som den fungerer i dag, men den må holdes under oppsikt.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Vertikalsprekker kan være setninger, eller det er frostspreng i fugene.

! Tomteforhold > Grunnmur - etasjeskiller 1 eta [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Fare for fukt inn i etasjeskiller fordi grunnmuren er for lav i forhold til terrenget utenfor, dvs den singlede gårdsplassen.

! Spesialrom > 1 Etasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Nytt hus på gammel grunnmur fra 1937. Mulig noe av etasjeskillet er brukt om igjen pga høydeforskjellene i huset.

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	De to øverste etasjene. Byggegodkjent tiltak.
1987	Tilbygg	Syd-vestre del av underetasjen. Ikke byggesøkt eller gitt tillatelse til.
2023	Tilbygg	Det er gitt byggetillatelse for bruksendring 28 juni 2023. Når dette er gjennomført må det søkes ferdigattest.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av dobbeltkum betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.

Nedløp og beslag

Det er ikke takrenner på overbygget inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Nedløpsrør mot nord går ned i grunnen i utvendig bod under terrassen. Hvordan dette er avsluttet vet jeg ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Åpen himling i 2 etasjen. Det er ikke kaldloft eller kneloft.

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1987 og 2017. Ett med 3 lags på soverom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Takvindu i stuen er råteskadet. Takvindue bør skiftes sammen med vindu som varmepumpen henger på i underetasjen. Samt flere eldre vinduer med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Ytterdør med vindu til hoveddel og underetasjen fra 2017 som subber i terskel. Heveskyvedør i 2. etasjen fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvgått levetid på dører fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tidspunkt for utskiftning av ytterdører nærmer seg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på loftsetasjen med komposittmateriale.

Vurdering av avvik:

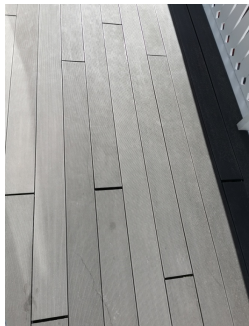
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er gliper i leggingen av gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Skal en gjøre noe med glipene må gulvet omlegges.



Gliper i terrassegulv.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Underetasje

Terrasse i underetasjen bygget i tre. Rekkverk i tre og glass. Ca 70 m2. Det er kryprom underterrassen med adkomst fra luke.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Gjelder repo ved trapp.

Deler av terrassen ligger mot terreng. Fuktig kryprom under terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrassebord ligger tett mot terreng og er fuktig med kingel kokonger.

TG 2 Utvendige trapper

Offentlig sti på sydsiden av huset. Tretrapper ned til underetasjen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med laminat, fliser også malte. Brennermerker under gnistplate til peis.

Veggflater med malte plater. Mindre riss enkelte steder.

I himling/innertak er det malte flater/takess og panel. Merke i tak etter bokse-sekk

Soverom i 1 etasje er pusset opp i 2019.

Malte vegger og nye gulv i stuen i 2019.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskiller.

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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Noen trappinger mellom gulvene. Skjevhetene merkes ikke i det daglige.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

På generelt grunnlag så anbefaler de fleste kommuner å måle radon i vinterhalvåret uansett hvor en bor. Ved utleie er det et krav. Normalt koster målingen rundt kr.1500,-

Pipe og ildsted

Lecapipe. Peisovn i stuen fra 2019

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i ildfast stein/brennplate inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vurder utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hullet er tatt på soverom innefor gang/garderobe. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. 12% måleresultat.

Innvendige trapper

Hvitmalt trapp med teppe i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører

Hvite speildører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Glass mangler på glassdør til ett soverom/hagestue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Rommet har flis på vegger og malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 2019

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad innehar vegghengt wc, vaskeseksjon med speil og lys. Dusjhjørne m/dører.

Årstall: 2019

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hull er tatt i stuen i vegg mot bad. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Det er kjeller/mur-skruketroll som regnes som harmløse, men ekle.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet fungerer og en må selv vurdere hva en ønsker å gjøre med det.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hull er tatt i gang ved siden av dør til vaskerom. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.
Bad innehar wc, vaskeseksjon med speil og lys. Dusjnise. Elektrisk vifte i vegg.

Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Badet fungerer og en må selv vurdere hva en ønsker å gjøre med det.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1 ETASJE > BAD 1

TG 1 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hullet er tatt på wc inn mot bad. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Takhøy profilert lys innredning. Flislagt benkeplate med fliser over.

Integrert utstyr:

- Oppvaskmaskin
- Komfyr
- Platetopp IN
- Ventilator

Waterstop og komfyrvakt bør installeres.

Årstall: 2017

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sortmalt profilert eik innredning. Ny laminert benkeplate med fliser over. Oppusset men fra byggeår.

Integrert utstyr:

- Oppvaskmaskin Opplegg
- Komfyr
- Platetopp IN
- Ventilator

Waterstop og komfyrvakt bør installeres.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC. Toalett og vask.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

1 ETASJE > WC

TG 1 Teknisk anlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av plastrør (rør i rør) og er besiktiget i rørskap på bad og kjøkken i underetasjen fra 2017/2019
Stoppekran i gang/garderobe underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det mangler sprutdeksel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprutdeksel bør monteres. Vurder også waterstop da sluket lett kan flomme over ved døren.

TG 2 Vannledninger - 1986

Vannledninger er av kobberør.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon. Det er nylig innsatt flere ventiler i oppholdsrom.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 250 liter. 2 stk. 1 til underetasjen og 1 til 1 og 2 etasje.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatkurser. Inntak 3 x 63 ampere. Mobil avlesning av måler.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Tilsynsrapport fra netteier og samsvarserklæring etter kontroll.

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

Generell kommentar

Det har vært kontroll på anlegget og det skal være samsvarserklæring utført av Tor Strømdal. Det er ett deksel på vaskerom som mangler deksel. Eventuelle vurderinger i sikringsskap regner jeg med er gjort på tilsynet.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6 kg brannflaske og røykvarslere. Eier sørger for at utstyr er kontrollert eller < 10 år gammelt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Byggegrunn

Fundamentert til antatt fast fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er gjort drenstiltak i bakvegg til soverom i underetasjen i 2019. Forøvrig så er det nok ikke drenering fra 1937 annet enn naturlig sprengstein.

Vurdering av avvik:

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

Underetasjen virker som den fungerer i dag, men den må holdes under oppsikt.

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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Natursteinsmur fra 1937 ble beholdt i 1986.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Vertikalsprekker kan være setninger, eller det er frostspreng i fugene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Spekkes igjen og holdes under oppsikt.



TG IU Grunnmur og krypkjeller

Det kan være kryprom under undertetasjen. Denne har ikke kjent tilkomst. Krypkjellere er generelt risikokonstruksjon og bør inspiseres for fukt.

Årstall: 1937

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur - etasjeskiller 1 eta

Grunnmuren er avsluttet under singelen på uteplassen. Normalt bør denne være over terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fare for fukt inn i etasjeskiller fordi grunnmuren er for lav i forhold til terrenget utenfor, dvs den singlede gårdsplassen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Mulig forholdet er sikret i byggeåret, men det vet jeg ikke.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er støpt ny forstøtningsmur til terrassen i underetasjen. Denne ble ikke byggesøkt, men er i prosess i dag.

Årstall: 2019

TG 0 Terrenghforhold

Permable(drenerende) masser rundt boligen som tar imot overvann. Stort sett fall fra yttervegg.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Antar at dette ble skiftet i 1986.

TG IU Oljetank

Det er ikke registrert oljetank.

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

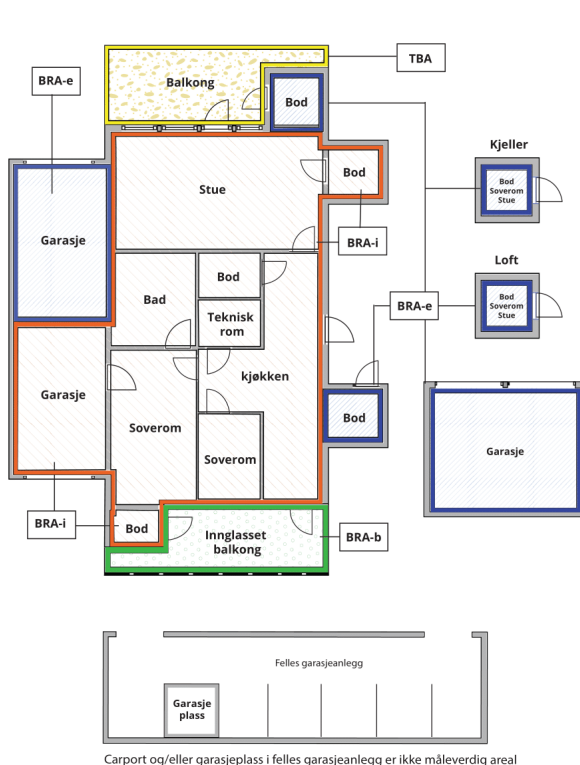
Hva er måleverdig areal?

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 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 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 bygningssakkyndige 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 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	71			71	70		71
1 Etasje	84			84			84
2 Etasje	53			53	22	12	65
SUM	208				92	12	220
SUM BRA	208						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue, Soverom, Kjøkken, Bad 2, Garderobe/gang, Soverom 2, Vaskerom		
1 Etasje	Gang, Soverom, Wc, Bad 1, Soverom 2, Hall m/trapp, Soverom 3, Soverom 4		
2 Etasje	Stue, Kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innbygget deler av underetasjen.

Det er søknadspliktig å bygge egen hybel med brann og lydcelleinndeling.

Det er søknadspliktig å bruke kjellerarealer til boligarealer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	208	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2023	Geir Aaslund	Takstingeniør
15.5.2024	Geir Aaslund	Takstingeniør
	Maria Jeanette Enstad	Kunde
25.11.2024	Geir Aaslund	Takstingeniør
31.3.2022	Geir Aaslund	Takstmann
	Maria Jeanette Enstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	86	4		0	156 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Jørnsebakken 11

Hjemmelshaver

Enstad Maria Jeanette

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	86	5		0	110 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Jørnsebakken 11

Hjemmelshaver

Enstad Maria Jeanette

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	86	863		0	74 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Jørnsebakken 11

Hjemmelshaver

Enstad Maria Jeanette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Drøbak Sentrum. Drøbak sentrum har handelsfunksjoner, kultur og offentlig kommunikasjon til Oslo og Follo. Frogn kommune har barneskoler på Sogsti, Dal, Heer og barne/u-skole på Dyrløkkeåsen og Seiersten. Det er god barnehagedekning i Frogn, og videregående skole på Heer. Turterreng, idrettsanlegg/badeland, golf og offentlige tjenester på Seiersten.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Gamle Drøbak, verneplanen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Eier			Innhentet		Nei
Byggetillatelse gjelder i tre år.	28.06.2023		Gjennomgått		Ja
Avsluttet tilsynssak Elvia	29.01.2024		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	01.11.2024		Gjennomgått		Nei
Kontroll av takstrapport	22.11.2024	BN Analyse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.05.2022	
2	22.05.2022	
3	23.05.2022	
4	03.07.2023	
5	22.07.2024	
6	04.08.2024	
7	29.09.2024	
8	27.11.2024	
9	27.11.2024	
10	27.11.2024	
11	07.04.2025	Lagt inn rapport fra BN Analyse

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TU1592>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Fra: Tom Gunnar Olsen <tom@bnanalyse.no>
Sendt: fredag 22. november 2024 15.41
Til: Post

Under befaringen og gjennomgangen av tilstandsrapporten er det identifisert flere svakheter og mangler som kan påvirke både boligens tilstand og fremtidige vedlikeholdskostnader. Disse er oppsummert i følgende kategorier:

1. Bygningskonstruksjoner og grunnmur

- **Befaring:**
 - Sprekker og setninger i grunnmuren.
 - Råteskader i bærende konstruksjon i bod under terrasse.
 - Råte og fukt under dekket i hagestuen. Tiltak vurderes som kostbare.
 - **Rapport:**
 - Ingen omtale av sprekker eller setninger i grunnmuren.
-

2. Vinduer og dører

- **Befaring:**
 - Alle fire takvinduer har råteskader og må skiftes.
 - Flere vinduer og balkongdører fra 1987 er værslitte og har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
 - Manglende glass i innvendig dør til hagestuen.
 - Balkongdør i underetasjen, som er blendet, har råteskader.
 - Balkongdør i 1. etasje subber på terskelen.
 - **Rapport:**
 - Kun ett takvindu i stuen er omtalt med råteskade (delvis dekkende).
 - Ingen omtale av øvrige værslitte vinduer eller balkongdører.
-

3. Terrasse og rekkverk

- **Befaring:**
 - Rekkverk på terrassen er lavere enn kravet på 90 cm fra 1987.
 - Manglende rekkverk på avtrapping utenfor underetasjen.
 - Organiske materialer under terrassen kan bidra til råte og fuktutvikling.
- **Rapport:**
 - Rekkverket er omtalt som lavere enn dagens krav, men ikke vurdert opp mot 1987-kravet.
 - Manglende omtale av avtrapping uten rekkverk og organisk materiale under terrassen.

4. Gulv og innredning

- **Befaring:**

- Høydeforskjeller registrert mellom rom i 1. etasje.
- Brennmerker i parkett foran peisovn.
- Sprekt innmat i peisovn.
- Svelling i kjøkkenskap i underetasjen.
- Kjøkkeninnredning i 2. etasje er fra byggeåret og har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

- **Rapport:**

- Høydeforskjeller i gulv er omtalt, men ingen spesifikke registreringer om brennmerker, skader på peisovn eller svelling i kjøkkenskap.
-

5. Tekniske anlegg

- **Befaring:**

- Koblingsbokser uten lokk.(TG3)
- Usikrede løsninger i sikringsskap (TG3).
- Mangelfull løsning for avløp fra vannskap i vaskerom i underetasjen.
- Rørskjøt for utekran uten automatisk vannstopper.

- **Rapport:**

- Ingen omtale av koblingsbokser uten lokk eller usikrede løsninger i sikringsskap.
 - Avløpsløsning på vaskerom ikke vurdert.
-

6. Tomt og utendørs

- **Befaring:**

- Avslutning av gårds plass mot husveggen gir risiko for fukt.
- Nedløp fra hovedtak er ikke ledet vekk fra bygningskroppen.
- Riss i støttemur av naturstein.

- **Rapport:**

- Ingen omtale av disse forholdene, selv om de kan påvirke drenering og grunnforhold.
-

7. Andre svakheter i rapporten

- Feil TG angitt for gammelt sluk uten klemring kombinert med ny membran (burde vært TG2).
 - Kostnadsestimater for bad er lavere enn realistiske tall.
 - Rom under terreng mangler resultat av fuktmålinger.
 - Ventilasjon på bad og kjøkken er ikke tilstrekkelig beskrevet.
 - Oljetank er ikke nevnt, til tross for at det burde vært en kommentar om fravær av slike tanker.
-

Konklusjon og anbefalinger

Funnene fra befaringen og gjennomgangen av rapporten viser betydelige mangler i dokumentasjon og vurdering av boligens tilstand. Flere alvorlige forhold som råteskader, tekniske mangler og svakheter i konstruksjonen er ikke tilstrekkelig dekket i rapporten.

Anbefalinger:

- Utfør en detaljert og helhetlig tilstandsrapport som dekker alle påviste mangler.
- Hent inn dokumentasjon på utførte arbeider, spesielt knyttet til bad, tekniske anlegg og drenering.
- Innhent realistiske kostnadsoverslag for nødvendige utbedringer.

--

Med hilsen

Ing. Tom Gunnar Olsen

Daglig leder/Takstmann MNT / Partner

BNAnalyse AS

Tlf 92034476

