

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Akerskogen 59 , 1643 RÅDE

 RÅDE kommune

 gnr. 33, bnr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 10021-1857

Eiendomsverdi ref nr: XO3911

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød



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.

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

- Byggmester med 20 års erfaring fra byggebransjen.
- Taksoppdrag med eiendom siden 2009.
- TEGoVA Residential Valuer (TRV) .
- Godkjent eksamen Veritas DNV-GL.
- Erfaring utleie bolig/næring siden 1994.
- Benyttes som fagkyndig dommer.

For mer informasjon se www.takstmannen.no

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.

Jeg har gjennomført takstudningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Veritas DNV-GL

Siden 2009 har jeg drevet takstmansvirksomhet i Mossregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstopdrag av ulik karakter.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

staale@takstmannen.no

970 40 588



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 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.



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.



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.



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.



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.



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

Fritidsbolig oppført i 1991. Det er opplyst ved befaring at deler av bygningen er oppført med materialer og utstyr som har vært brukt før det ble oppført på denne adressen. Det er funnet alder på glass i vinduer før byggeår og det er opplyst at takstoler er benyttet på annet bygg tidligere. Det foreligger ikke noen opplysninger av omfang men det må tas høyde for at materialer og utstyr kan ha/har alder som er eldre en byggeåret som er opplyst. Der det ikke foreligger opplysninger er byggeår benyttet som alder på bygningsdelen.

Bygningen er oppført med ringmur og krypkjeller. Utvendig adkomst til 2 boder og overbygget ytterdør inn til 1. etasje. Utgang fra stue til terrasse og adkomst til innebygd del av terrasse.

Bygningen er ikke tilkoplest vann eller avløp, men har sommervann inn til yttervegg. Vann fraktes inn i bygningen og føres ut på terreng.

Ved befaring er det avdekket at bygningen har vesentlig behov for påkostning med takteking og skader på bjelkelag som er oppdaget i krypkjeller. Omfang på skader i krypkjeller er ikke mulig å kontrollere.

For ytterligere informasjon les alle bygningsdeler i denne rapport.

Fritidsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Renner i plastbelagt stål, beslag i stål og plast.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer stue høyre side terrassedør 2007, soverom 1984.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre (2007) og enkel kjellerdør i tre.

Terrassekonstruksjoner i tre med rekkverk.

Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

Det er montert glassdører og vinduer med enkelt glass. Det er ikke søkt om oppføring/innbygging.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Våtrom har belegg på gulv, sluk i gulv og panelplater på vegger. Rommet er utstyrt med dusjkabinett og servant.

Våtrom er ikke tilkoplest vann men eier frakter vann inn i utvendig bod med egen pumpe inn til dusjkabinett, avløp føres ut til terreng. Veggene har malte plater. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant og dusjkabinett.

Det er ingen ventilering i rommet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Det er observert at det er montert fuktspærre på innvendig side i bod. Ved etablering av membran i baderom må denne fjernes.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Utstyr er ikke tilkoplest vann, avløp til terreng.

Det er ikke montert avtrekk over kokesone.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med forbrenningstoalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Sommervann er ført inn til yttervegg, anlegget er felles og kostnadene dekkes via kostnader til velforening

Det er avløpsrør av plast inne i bygningen som føre ut til terreng.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er spalter i flere vinduer.

Sikringsskap er plassert i toalettrom

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ikke opplyst at det er etablert drenering rundt bygningen.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terreng har fall inn mot bygningen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Trapp utvendig mangler rekkverk.

Arealer [Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

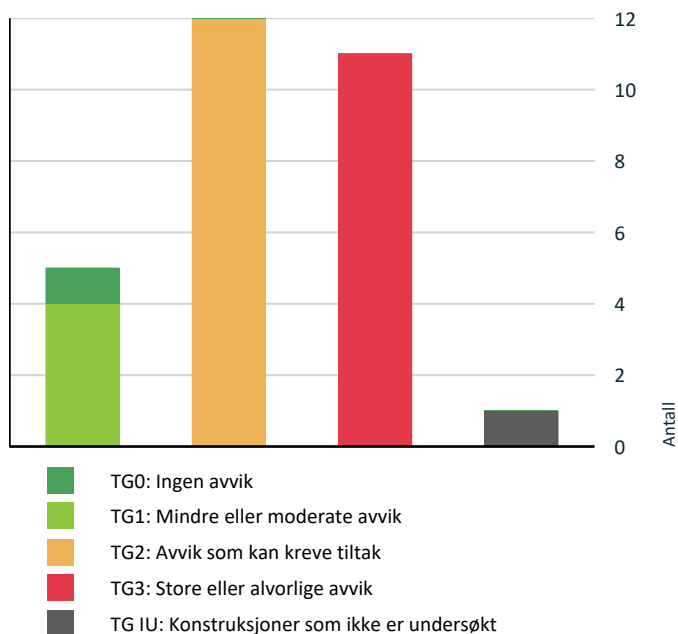
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er ikke søkt bruksendring for innredet soverom i carport og badrom. Innglasset terrasse ikke søkt om.

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestilling.

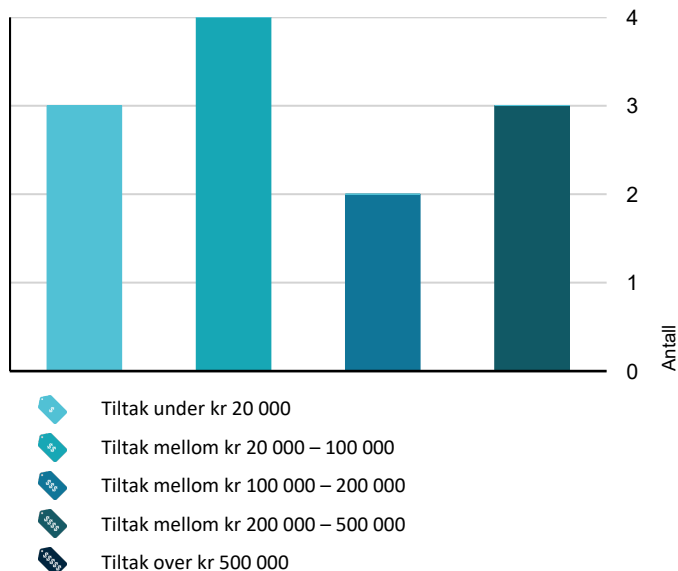
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det er opplyst ved befaring at deler av bygningen er oppført med materialer og utstyr som har vært brukt før det ble oppført på denne adressen. Det er funnet alder på glass i vinduer før byggeår og det er opplyst at takstoler er benyttet på annet bygg tidligere. Det foreligger ikke noen opplysninger av omfang men det må tas høyde for at materialer og utstyr kan ha/har alder som er eldre en byggeåret som er opplyst. Der det ikke foreligger opplysninger er byggeår benyttet som alder på bygningsdelen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er avvik:

Takteking/shingel har synlig slitasje og løse partier, det er åpninger og del av takpapp var tettet etter åpning/hull (tettet med fugemasse ved befaring)

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Skader fotbeslag, flass pipe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er avvik:

På befaring er det observert/avdekket følgende forhold i krypkjeller:

- Fuktig miljø.
- Stående fall på terreng.
- Fall på fjell inn fra flere sider av bygningen til midten av bygget.
- Høy fuktighet i trekonstruksjoner.
- Omfattende nedfall av stubbloft.
- Omfattende råteskader på stubbloft og bjelkelag
- Midlertidige støtter montert.
- Manglende lufting
- Manglende adkomst til deler av krypkjeller og krypkjeller under bod.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Bygget er oppført på fjell som har fall inn i krypkjeller. Det er fuktig miljø og stående vann i krypkjeller som er påført betydelige skader i bjelkelag.

Det må påregnes utvendige tiltak for å bedre forhold i krypkjeller, utvendige tiltak vil være en naturlig del av dette.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er avvik:

Grunnmur er ikke med murpuss flere steder.

Del av mur har ikke understøttelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Kjøkken > Etasje > Entre/stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Rommet har ingen ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er avvik:

Våtrom har ikke membran i våte soner på vegger, dette er et forskriftsbrudd.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Fasader har noe etterslep og overflater med sprekker på utsatte sider.

Store deler av fasaden er tildekket med terrasser som er montert utenpå kledningen, deler av kledning har liten/manglende avstand til terreng.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er synlig at det har vært/er stor aktivitet etter mus på loft.

Mulig eldre konstruksjon som er tilpasset på stedet.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Omramning mangler dryppkant.
Vindu kjøkken lar seg ikke åpne, vindu toalett er tregt.
Flere glass er punktert (egenerklæring)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør til utv. bod er treg med utvendige noe skader, dør til bod ved ytterdør noe treg og mangler beslag.
Ytterdør med enkelt glass og mangler beslag

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Rekkverk er 90 cm, mindre del av terrasse har krav til rekkverk.

Overflater har slitasje.

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

Det er avvik:
Sprekker i brannmur ved pipe.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Dør til et soverom er tregt

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Kjøkken > Etasje > Entre/stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:
Tregheter i skuffer.
Ukjent alder ukjent, deler er eldre en byggeår.
Skjevheter i fronter.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er avvik:
Gulv har ikke fall til sluk.
Arbeid med gulvbelegg er ikke fagmessig utført da hjørner er fuget og ikke sveiset.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er avvik:
Tettesjikt/gulvbelegg er ikke fagmessig utført i hjørner da det er benyttet fugemasse og ikke sveis.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:
Servant er løs.
Utstyret er ikke tilkopleet vann, pumpe fra kanne i utvendig bod.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar
Opplyst av eier.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

Tilbygg / modernisering

Ombygging Endringer fra carport til soverom, innredet badrom utført etter byggeår ukjent tidspunkt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Taktekking/shingel har synlig slitasje og løse partier, det er åpninger og del av takpapp var tettet etter åpning/hull (tettet med fugemasse ved befarings)

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Andre tiltak:

- 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.

Det må påregnes ny taktekking på bygningen, spesielt siden inn mot gårdsplass har mye avvik, det anbefales at begge sider fornyes samtidig. Konsekvens av manglende tiltak er lekkasjer med påfølgende følgeskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner i plastbelagt stål, beslag i stål og plast.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Skader fotbeslag, flass pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann må ledes bort fra bygningen. Konsekvens for manglende tiltak er ekstra belastning med vann/fukt i krypkjeller.

Ved utskiftning av taktekkning er det naturlig å bytte deler av beslag på tak, deler av beslag har skader og må byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Fasader har noe etterslep og overflater med sprekker på utsatte sider.

Store deler av fasaden er tildekket med terrasser som er montert utenpå kledningen, deler av kledning har liten/manglende avstand til terreng.

Konsekvens/tiltak

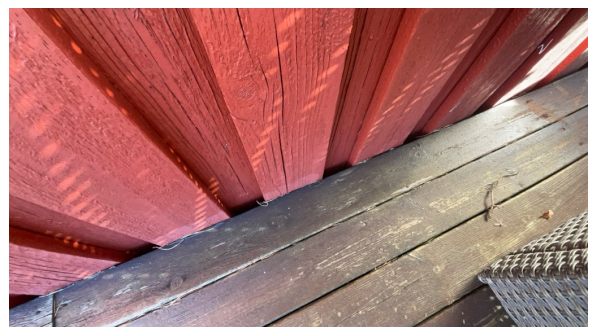
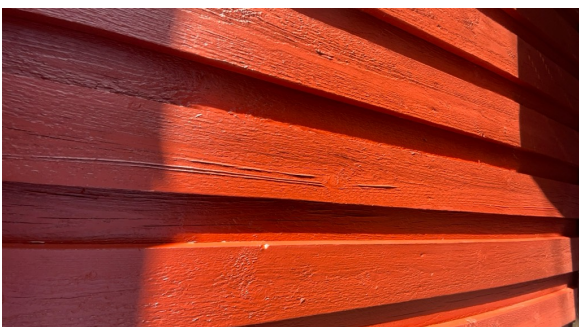
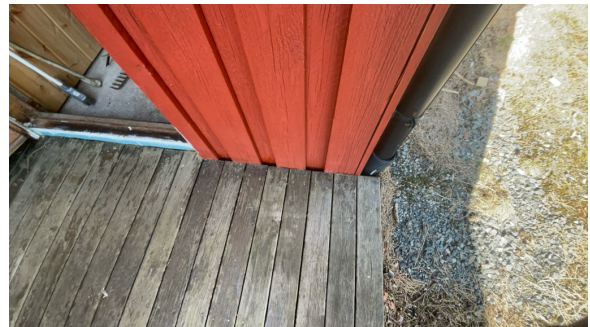
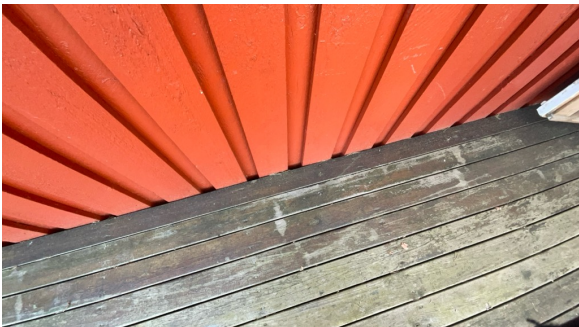
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Andre tiltak:

Det må påregnes utvendig vedlikehold og noe utskiftning av panelbord, konsekvens for manglende tiltak er videre utvikling av symptomene som vil gi resultat av skader.

Montering av terrasser utenpå kledningen gir ikke mulighet for vedlikehold av fasaden, det må utføres tiltak slik at fasaden/panel kan bli vedlikeholdt. Terrasser må fjernes og eller det må utføres tilpasninger på fasader med panel/beslag. Konsekvens for manglende tiltak er skader på fasader som ikke kan vedlikeholdes eller kontrolleres bak/under terrasse.

Det må utføres tilpasninger på fasader som har liten avstand til terreng. Konsekvens for manglende tiltak er fare for skader og kort levetid på del av konstruksjonen.

Det er avdekket betydelige skader i krypkjeller som må utbedres. Det er ikke mulig å avdekke omfanget, ytterligere undersøkelser må utføres. Det kan ikke utelukkes skader på andre bygningsdeler (yttervegger) som en følgeskade.



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er synlig at det har vært/er stor aktivitet etter mus på loft.

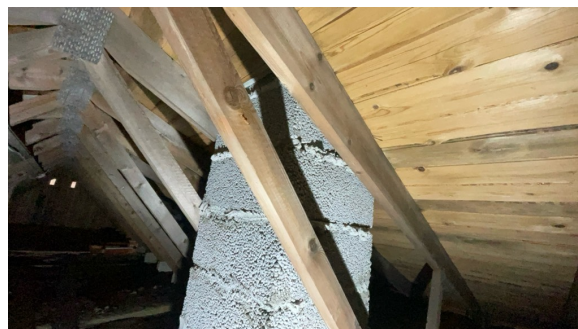
Mulig eldre konstruksjon som er tilpasset på stedet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør utføres gjelder aktivitet med mus. Det er stor sannsynlighet for at aktiviteten har vært andre steder i bygningen. Omfang og eventuelt skader kan ikke kontrolleres uten åpning av konstruksjonen,

Takstoler er trolig produsert og benyttes for annen bygning, det er utført tilpasninger på plassen. Det foreligger ingen statiske berregninger for konstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer stue høyre side terrassedør 2007, soverom 1984.

Årstall: 1984

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Omramning mangler dryppkant.

Vindu kjøkken lar seg ikke åpne, vindu toalett er tregt.

Flere glass er punktert (egenerklæring)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det må etableres dryppkant på utvendig omramning. Konsekvens av manglende tiltak er skader /råte på omramning.

Utføre normalt vedlikehold, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen.

Glass som er punktert må/bør byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre (2007) og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør til utv. bod er treg med utvendige noe skader, dør til bod ved ytterdør noe treg og mangler beslag.

Ytterdør med enkelt glass og mangler beslag

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører til bod må justeres og det må påregnes utvendig vedlikehold/utbedring. Konsekvens av manglende tiltak er utvikling av skader og slitasje.

Det må monteres beslag på undersiden av terskel. Konsekvens av manglende tiltak er fukt vann inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassekonstruksjoner i tre med rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk er 90 cm, mindre del av terrasse har krav til rekkverk.

Overflater har slitasje.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav til å etablere rekkverk høyere en hva som er montert i dag.

Det må påregnes noe vedlikehold.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

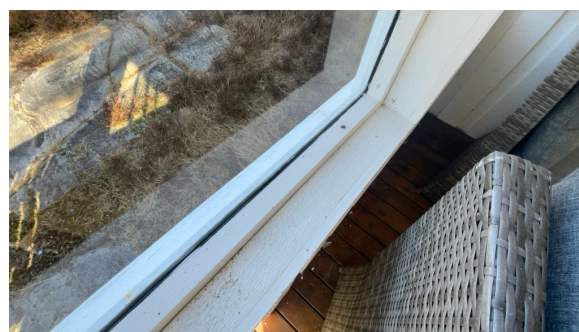
Tilstandsrapport



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert glassdører og vinduer med enkelt glass. Det er ikke søkt om oppføring/innbygging.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

Avvik stue/kjøkken 12 mm i hele rommet. Laveste punkt midt i rommet, høyeste punkt ved dør til badetrom. Avvik innenfor 2 meter 11 mm.

Avvik soverom vest 10 mm i hele rommet. Laveste punkt i ytterhjørne mot bod, høyeste punkt hjørne bod/soverom.. Avvik innenfor 2 meter 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Nye bjelker må settes inn.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Det er avdekket betydelige skader i krypkjeller som må utbedres. Det er ikke mulig å avdekke omfanget, ytterligere undersøkelser må utføres. Det kan ikke utelukkes skader på andre bygningsdeler som en følgeskade.

Skadene i krypkjeller er beskrevet under eget punkt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker i brannmur ved pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tette sprekk og holdes under oppsikt for kontroll på om forholdet er stabilt.



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Tilstandsrapport

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:

På befaring er det observert/avdekket følgende forhold i krypkjeller:

- Fuktig miljø.
- Stående fall på terreng.
- Fall på fjell inn fra flere sider av bygningen til midten av bygget.
- Høy fuktighet i trekonstruksjoner.
- Omfattende nedfall av stubbloft.
- Omfattende råteskader på stubbloft og bjelkelag
- Midlertidige støtter monteret.
- Manglende lufting
- Manglende adgang til deler av krypkjeller og krypkjeller under bod.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det var ikke adgang/muligheter for kontroll av hele krypkjeller på befaringdagen på grunn av lav høyde og nedfall på stubbloft. Skadene er omfattende og det må påregnes utskiftninger av deler av bjelkelag. Det må utføres ytterligere undersøkelser før omfanget kan avdekkes.

Tiltak som må påregnes:

- Utskiftning av bjelkelag (omfang ikke avklart).
- Utskiftning av stubbloft (hele bygningen).
- Utbedring av lufting.
- Tiltak på terreng/drenering som leder fukt bort utenfor bygg og innvendig fuksikring/drenering.

Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skader som vil føre til setningsskader og fullstendig kollaps av del(er) av bygningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til et soverom er tregt

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom har belegg på gulv, sluk i gulv og panelplater på vegger. Rommet er utstyrt med dusjkabinett og servant.

Våtrom er ikke tilkoplett vann men eier frakter vann inn i utvendig bod med egen pumpe inn til dusjkabinett, avløp føres ut til terreng.



ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Våtrom har ikke membran i våte soner på vegger, dette er et forskriftsbrudd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere membran/tettesjikt i våte soner. Konsekvens for manglende tiltak er skader på vegger.

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Gulv har ikke fall til sluk.

Arbeid med gulvbelegg er ikke fagmessig utført da hjørner er fuget og ikke sveiset.

Konsekvens/tiltak

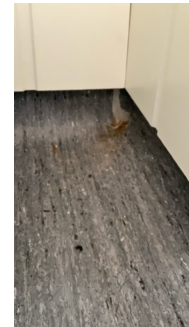
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Tiltak:

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Hjørner må utbedres, konsekvens for manglende tiltak er forkortet levetid på tetthet av gulv.

For å oppfylle forskriftskrav må det etableres fall på gulv noe som resulterer i at det må etableres nytt gulv/tettesjikt.



ETASJE > BAD

TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Tettesjikt/gulvbelegg er ikke fagmessig utført i hjørner da det er benyttet fugemasse og ikke sveis.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak må utføres, konsekvens av manglende tiltak er kortere levetid på bygningsdelen med fare for lekkasjer og påfølgende følgeskader på andre bygningsdeler.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servant er løs.

Utstyret er ikke tilkoplek vann, pumpe fra kanne i utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste servant.

ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering i rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Etablere ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

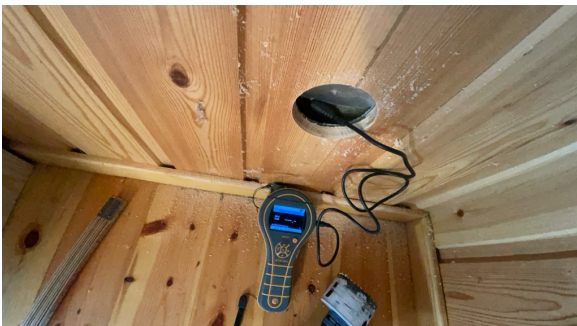
ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Det er observert at det er er montert fuktsperre på innvendig side i bod. Ved etablering av membran i baderom må denne fjernes.



KJØKKEN

ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Utstyr er ikke tilkoplek vann, avløp til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tregheter i skuffer.

Ukjent alder ukjent, deler er eldre en byggeår.

Skjevheter i fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres justeringer og tilpasninger for oppretting. Konsekvens av manglende tiltak er slitasje på fronter og innredning.



ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke montert avtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

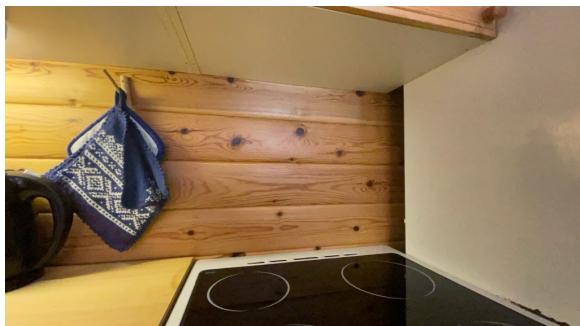
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med forbrenningstoalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG IU Vannledninger

Beskrivelse

Sommervann er ført inn til yttervegg, anlegget er felles og kostnadene dekkes via kostnader til velforening

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast inne i bygningen som føre ut til terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er spalter i flere vinduer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i toalettrom

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.

1991

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?

Ukjent

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?

Ja Siste tilsyn er opplyst av Elvia utført i 1997 uten utestående pålegg.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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 varmtvannsbereider, 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?

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke opplyst at det er etablert drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Bygget er oppført på fjell som har fall inn i krypkjeller. Det er fuktig miljø og stående vann i krypkjeller som er påført betydelige skader i bjelkelag.

Det må påregnes utvendige tiltak for å bedre forhold i krypkjeller, utvendige tiltak vil være en naturlig del av dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må etableres utvendige tiltak for drenering slik at fuktighet/vann ledes bort fra bygningen og ikke inn i krypkjeller. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skader/fuktpåkjenning i krypkjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Grunnmur er ikke med murpuss flere steder.

Del av mur har ikke understøttelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres murpuss på mur.

Tiltak for underbyggelse av mur ved luke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng har fall inn mot bygningen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Trapp utvendig mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk på trapp gir fare for personsskader.

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

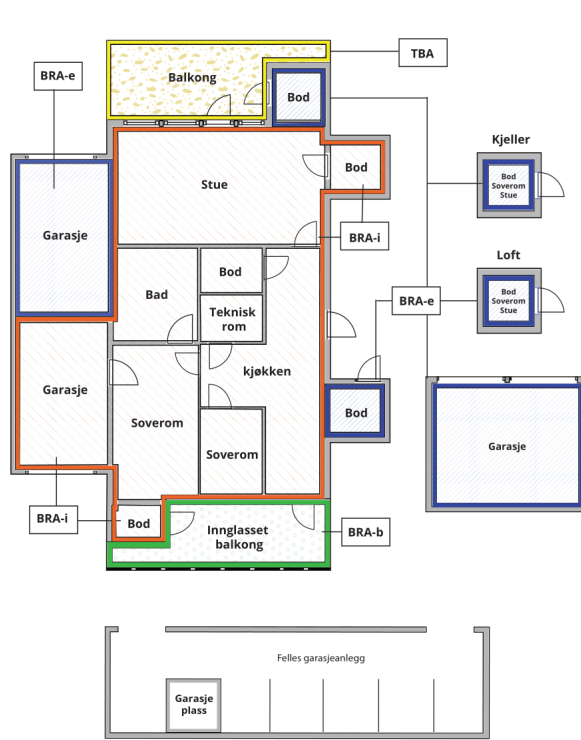
Hva er måleverdig areal?

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 branncelleindeling

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.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	85	11	8	104	65
SUM	85	11	8		65
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entre/stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad	Bod, bod 2	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er ikke søkt bruksendring for innredet soverom i carport og bad. Innglasset terrasse ikke søkt om.

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestilling.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Byttet glassrute et soverom.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Areal innredet til boligformål uten bruksendring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Frode Aker-Bjørke	Kunde
	Thomassen Kåre Torstein	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3112 RÅDE	33	84		0	1356.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Akerskogen 59

Hjemmelshaver

Thomassen Kåre Torstein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom med beliggenhet i Råde kommune

Adkomstvei

Privat vei, kostnader for drift og vedlikehold må påregnes.

Tilknytning vann

Bygningen er ikke tilkoplest vann, men det er etablert sommervann som er ført inn til yttervegg. Vannkvaliteten er ikke testet og dagens eier bruker ikke vannet til drikkevann. Kostnader for sommervann må påregnes.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilkoplest avløp, avløp fra vask kjøkken, badrom, dusjkabinett og sluk i gulv badrom føres ut på terreng.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Naturtomt, noe opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Det er opplyst ved befaring at deler av bygningen er oppført med materialer og utstyr som har vært brukt før det ble oppført på denne adressen. Det er funnet alder på glass i vinduer før byggeår og det er opplyst at takstoler er benyttet på annet bygg tidligere. Det foreligger ikke noen opplysninger av omfang men det må tas høyde for at materialer og utstyr kan ha/har alder som er eldre en byggeåret som er opplyst. Der det ikke foreligger opplysninger er byggeår benyttet som alder på bygningsdelen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	26.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger Råde kommune.	29.04.2002		Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

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.