

Tilstandsrapport

📍 Losleideren 3, 1455 NORDRE FROGN

📖 FROGN kommune

gnr. 59, bnr. 206

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 15848-125030

Referansenummer: VQ6492

Foretak: KSR Eiendom AS

Takstingeniør: Stein Rølles



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

KSR Eiendom AS

Rapportansvarlig



Stein Rølles

Uavhengig Takstingeniør

stein@ksreiendom.no

901 44 454



Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 lovighet (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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.

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



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.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Enkel hytte i trekonstruksjoner med innlagt strøm på grunnmur i betong. Bygningen fremstår med eldre og utidsmessig standard hovedsakelig fra byggeår, og med et betydelig vedlikeholdsmessig etterslep. Det bør påregnes vesentlige oppgraderinger dersom hytta skal settes i stand.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

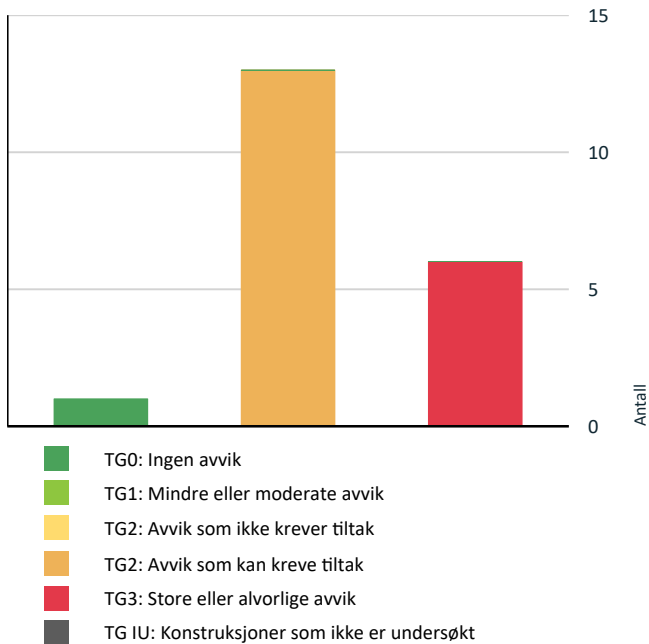
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke forevist. Dette betyr nødvendigvis ikke at de ikke forefinnes, men det henvises i så måte til nærmere undersøkelser hos kommunen.

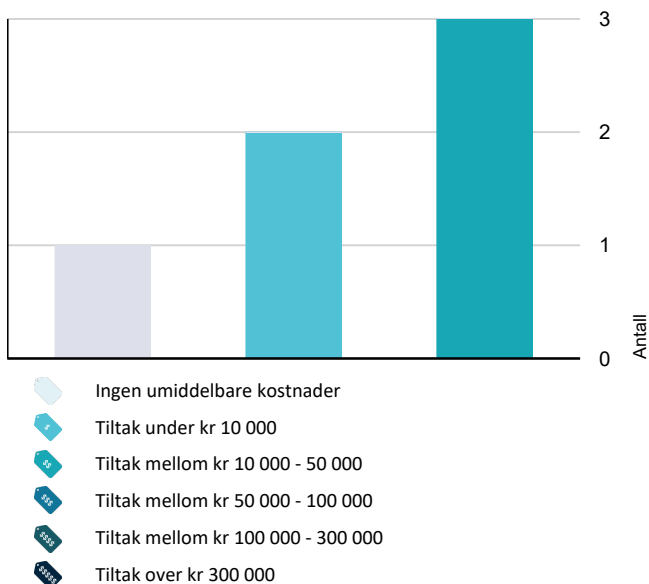
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1952

Kommentar
Iht. eier/kunde

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertekking med pappshingel.
Tekkingens alder er ikke kjent.

Grunnet manglende tilgjengelighet og tilrettelagt for trygg adkomst iht. gjeldende hms-regler er taket kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer, og er ikke besiktiget fullt ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert relativt mye mose på tenkingen.

Konsekvens:

Mose reduserer levetiden til tekking da dette tiltrekker seg fuktighet, noe som kan føre til frostsprengning og skader i tekking og undertak. Og som igjen kan føre til lekkasjer.

! TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløpsrør og renner fremstår i så langt det er synlig i god stand og av noe nyere dato. Derimot er nedløpsrør ikke ført bort fra bygningen.

Konsekvens.

Nedbør som avrennes fra taket ledes ikke bort fra bygningskroppen og vil kunne trekkes inn mot bygningen (jfr. beskrivelse av terrengforhold) og vil fuktbelaste grunnmur og krypkjeller unødvendig, og som igjen kan føre til bygningsskader.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i tre, utvendig kledd med liggende panel. Yttervegger er kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensning det medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning er tørr og med endel oppsprekking og fremstår generelt slitt, og bærer preg av manglende vedlikehold over tid og hvor det er betydelig med jordslag i flater.

Kledning er ikke ventilert. Det er heller ikke kjent om yttervegger er isolert eller konstruksjonsoppbygging for øvrig.

Konsekvens:

Mangelfullt vedlikehold forringer konstruksjonens levetid.

Manglende ventilering av veggkonstruksjon kan føre til kondensering og fukt i konstruksjoner da et eventuelt varmetap og og slagregn som trekker inn bak kledning ikke dreneres/ventileres bort.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon har blindt loft og er ikke mulig å besiktige. Konstruksjon er begrenset ventilert via kun enkelte ventiler.

Konsekvens:

Blinde rom bør ha adkomst slik at disse kan inspiseres slik at eventuelle skader/utettheter lettere og tidlig kan oppdages.

Blinde loft/rom er definert som risikokonstruksjoner av hensyn til ventilering og fuktproblematikk. Således bør det etableres adkomst slik at rommene kontrolleres.

Manglende ventilering kan føre til kondens/fukt i konstruksjoner.

Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med ett glass. I bod i underetasje er det to luke i glass og stål.

Funksjonstestede vinduer fungerte normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer generelt fremstår slitt med avflassing av maling og oppsprekking. Det er registrert løs kitt rundt glass og generelt bærer vinduer preg av et vedlikeholdsmessig etterslep.

Konsekvens:

Mangelfullt vedlikehold forringer konstruksjonen levetid og det må påregnes utbedringer.

Eldre vinduer har heller ikke samme energitettethet som nye vinduer.

Dører

Ytterdører med rammer og karmen i tre. To-fløyet terrassedør med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører bærer preg av alder og manglende vedlikehold over tid og er slitt. Terrassedør er trang og subber mot karm.

Konsekvens:

Mangelfullt vedlikehold forringer konstruksjonen levetid og det må påregnes utbedringer.

Eldre dører har heller ikke samme energitettethet som nye ytterdører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget takterrasse med betongdekke. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss i dekke. Rekkverk bærer preg av elde og værslitasje. Det er registrert motfall til sluk for deler av dekke. Betongdekke har ikke synlig membran og det er registrert noe varierende fuktighet i underliggende himling mot bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Mangelfullt vedlikehold fører til kortere forventet levetid på bygningsdeler som er berørt som i dette tilfellet rekkverkets trekonstruksjoner.

Terrassen er en åpen konstruksjon og som er utsatt for nedbør og manglende membran fører til fukt i dekket. Selv om dette er en åpen og luftig betongkonstruksjon fører det til svekkelser over tid som korrosjon, rust i armeringer etc.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre utvendige forhold

Forhold knyttet til sikkerhet i bruk som sikring med rekkverk, hms etc skal vurderes iht. forskrift "tryggere bolighandel" iht. dagens krav og ikke de krav som gjaldt på oppføringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler rekkverk/sikring for trapp for adkomst og forstøtning i terreng og høydeforskjeller over 50 cm. skal sikres mot fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende rekkverk/sikring gir risiko for fallskader og knyttet direkte mot sikkerhet for liv og helse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

Overflater

Bygningsdelen er i stor grad tildekket av møbler og inventar og er ikke fullt ut besiktiget. Bygningsdelen er ikke del av forskrift "tryggere bolighandel" og er ikke tilstandsvurdert, og overflater er kun beskrevet.

Gulv: Tregulv.

Vegger: Panel

Himling: Panel.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader beskrevet. Det kan derfor være mindre forhold/normal bruksslitasje, som ikke blir beskrevet.

Ved overtagelse av brukt bolig må det normalt påregnes eierskiftefornyelse, en viss fornyelse av flater.

! TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass og alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m³. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m³.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke utført radonmålinger eller utført andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU sitt aktsomhetskart er definert med "høy aktsomhetsgrad".

Konsekvens:

Radon kan ha negative helsemessige konsekvenser og det bør utføres radonmåling for å avdekke forholdene, og eventuelt gjøre avbøtende tiltak slik at verdiene er innenfor anbefalte grenseverdier. For mer informasjon om radon, se <https://dsa.no/radon>

! TG 2 Pipe og ildsted

Åpen peis tilsluttet ett-løps tegsteinspipe.

Over tak er pipe forblendet med teglstein. Dels pusset og flislågt innvendig. Antatt normal innvendig brukerslitasje i pipa ut fra alder. For å kontrollere pipen innvendig anbefales kamerakontroll.

Gnistplate og avstand til brennbart er ok

Over tak er pipe besiktiget fra bakken med de begrensninger det medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe symptomer på fukt i pipe nede mot gulv. Dels noe bom i puss.

Antatt normal innvendig brukerslitasje i pipa ut fra alder.

Konsekvens:

Registrert fuktighet i del av pipestokken skyldes normalt nedbør som trenger inn via pipa og vil over tid føre til slipp i puss, maling, korrosjon i armeringer. For å kontrollere pipen innvendig anbefales kamerakontroll for en fullverdig kontroll av pipe.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltagning i rom under terreng da grunnmur er tilgjengelig og ikke forblendet av utforede konstruksjoner. Jfr. beskrivelse av grunnmur og drenering.

Kryp kjeller

Adkomst til krypkjeller med fjell i dagen fra bodrom. Denne er kun delvis og ikke besiktiget i sin helhet grunnet manglende tilgjengelighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjeller er mangelfullt ventilert og det er synlig noe mugg og noe mindre råte i del av etasjeskillet i trekonstruksjoner. Gitt at krypkjeller ikke er besiktiget i sin helhet oppfordres det til ytterligere undersøkelser.

Konsekvens:

Krypkjeller er en risikokonstruksjon grunnet forhold knyttet til ventilering, fuktighet og bygningsskader.

Manglende drenering og fuktsikring av grunnmur, fall på terreng mot bygget og fjell i grunn som ikke drenerer vann bidrar til økt fuktighet i krypkjeller. Gitt at denne ikke er fullt ut besiktiget så søk ytterligere undersøkelser.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Enkel innredning i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opprinnelig innredning med bruksslitasje og har tregheter i dører og skuffer med justeringsbehov.

Konsekvens:

Forholdet har ingen vesentlig byggteknisk konsekvens og er i hovedsak av kosmetisk betydning.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen avtrekk over kokesone. Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Mangelfullt avtrekk fører til at forurensing og fukt som oppstår ved matlaging ikke ventileres bort og igjen dårlig innneklima.

Komfyrvakt var ikke krav på oppføringstidspunkt og dette forholdet har ikke tilbakevirkende kraft men vil være et tiltak for økt brannsikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hytta er kun ventilert med et par ventiler for tilluft i kjøkken. For øvrig er hytte ikke ventilert.
Det bemerkes at det selv i dag iht. byggeteknisk forskrift ikke er krav til ventilasjon i fritidsbolig med et bruksareal under 70 kvm.

Konsekvens:

Mangelfull ventilering vil føre til dårligere innelima som kan gi helseplager. Manglende ventilering kan også føre til bygningsskader som fuktproblematikk, mugg etc.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Servant med kaldtvannskran i alkove.
Skyllekum og kran i kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hytta har ikke innlagt vann i dag og utstyret er ute av drift.

Utstyr er av eldre dato og hvor utstyr har oversteget forventet levetid som er påregnelig for slikt utstyr. Dersom utstyr skal tas i bruk må det påregnes fullstendig utskiftninger.

Gitt at utstyr ikke er i bruk og det ikke er trykk på anlegget kan eventuell uttetheter ikke vurderes. Tilstandsgrad settes pga alder.

Det er opplyst av eier at dersom det skal kobles til vann foreligger det krav om håndtering av avløpsvann. For fullstendige opplysninger om forholdet henvises det til kommunen for ytterligere opplysninger.

! TG 3 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med skrusikringer
Eldre anlegg med begrenset kapasitet.

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.
Eier er ikke kjent med om det er utført arbeider med anlegget etter oppføring. Heller ikke om anlegget ble installer samtidig med oppføring.
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?
Nei
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?
Nei Ikke så langt eier er kjent med.

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

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Sikringer er ikke innkapslet i et skap og som gir samme tilstandsvurdering som ved utettheter i et skap og er knyttet til brannsikkerhet.

Dette er en særdeles 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. Tilstandsgrad som fremkommer er satt grunnet pålegg i forskrift.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen og få utført en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023

Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Nedeforstående kostnadsestimat gjelder kun for kontroll av anlegget og for å avdekke omfang av faktiske feil/avvik. Det anbefales å innhente pris på dette. Kostnader til eventuelle utbedringer vil først kunne beregnes når kunnskap om nødvendige utbedringer foreligger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! 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.

Hytta er utstyrt med røykvarsler i hver etasje og ett pulverapparat.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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 Manglende røykvarsler kan ha konsekvens knyttet til liv og helse.

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn angis dersom det er kjent. Forholdet gis ikke tilstandsgrad.

Det er synlig fjell i dagen i krypkjeller.

Tilstandsrapport

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig grunnmursplast over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke gjort tiltak for fuktsikring av grunnmur og det er registrert fukt deler av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Mangel av fuktsikring av grunnmur fører som i dette tilfellet til fukt i grunnmurskonstruksjon og igjen skader i konstruksjon over tid. Jfr. også beskrivelse av krypkjeller og grunnmur.

Å etablere drenering av grunnmur i tradisjonell forstand vil neppe være kostnadsmessig forsvarlig da det er fjell i grunn. Således bør andre tiltak vurderes spesielt med tanke på fuktighet i krypkjeller.

Nedeforstående kostnadsestimat gjelder kun for å innhente ytterligere vurdering av alternative løsninger til å drenere. Kostnader til eventuelle utbedringer vil først kunne beregnes når kunnskap om nødvendige utbedringer foreligger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong fundamentert direkte på fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert endel slitasje som avflassing og sår. I tillegg stedvis oppsprekking. Deler av setningssprekker kan synes å være av eldre dato.

Konsekvens:

Forholdet slik det fremstår er i hovedsak av kosmetisk karakter men det må påregnes utbedringer.

Generelt: For å avgjøre om eventuelle sprekker er under utvikling må det gjøres målinger over tid.

TG 3 Terrengforhold

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Hensikten med kravet er å hindre at overvann gir skade på byggverk.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at deler av bygningens tilstøtende terreng har fall mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Fall på terreng mot bygningskropp fører til større vanntrykk mot grunnmur som igjen vil føre til større risiko for fukt i grunnmurkonstruksjoner og innvendig gulv og vegger under bakken.

Forholdet er ikke kostnadsestimert og avretting av terreng må sees i sammenheng med kostnader til drenering/fuktsikring av grunnmur. Dersom det velges å drenere grunnmur vil tilbakefylling av terreng som del av dette være nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

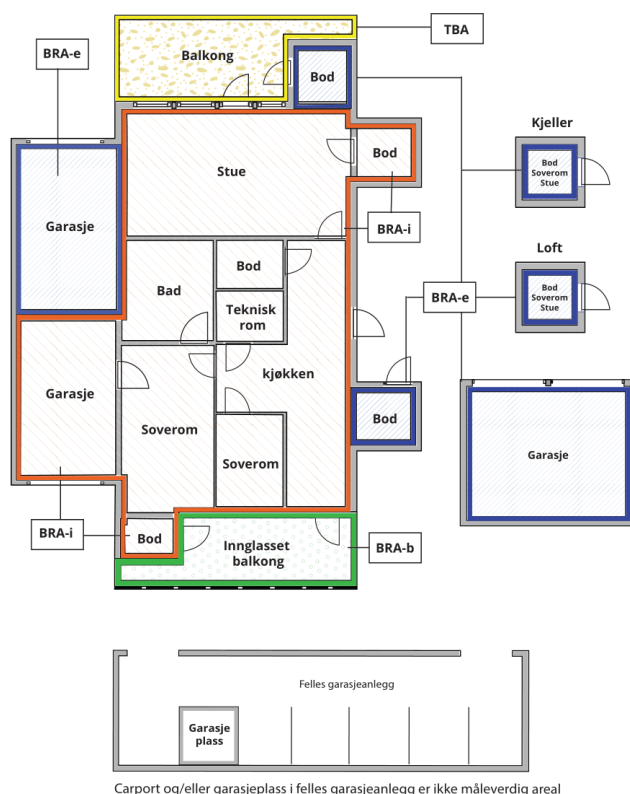
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	32			32	9
Underetasje		9		9	
SUM	32	9			9
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/kjøkken, alkove		
Underetasje		Bod 2	

Kommentar

Rommene er i rapporten beskrevet iht. bruk og slik de fremstod på befaringstidspunkt. Det er ikke forelagt byggemeldte og godkjente tegninger og byggets/rommenes lovlighet er ikke kontrollert.

Inntil videre opplyses primær- og sekundært areal summert som tilleggsopplysning iht. til forskrift til avhendingsloven.

Fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM):

P-ROM: 32

I tillegg er det et uthus/utedo. I hovedsak faller dette utenfor målbare areal grunnet lav takhøyde, men har et gulvareal på ca 3-4 kvm. Merk at det er kun fritidsbolig som hovedbygning som er tilstandsvurdert og rapporten omfatter ikke uthus/utedo.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke forevist. Dette betyr nødvendigvis ikke at de ikke forefinnes, men det henvises i så måte til nærmere undersøkelser hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Stein Rølles	Takstingeniør
	Bjørn Revil	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	59	206		0	1686.9 m ²	Iht. Norges Eiendommer.	Eiet

Adresse

Losleideren 3

Hjemmelshaver

Revil Bjørn

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	27.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	
2	10.09.2025	
3	16.09.2025	
4	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten er basert på innholdskrav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift.

Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Kun for valg av tilstandsgrader følger rapporten i hovedsak Norsk Standard NS 3600 (gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig)

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

For kostnadsestimat ved TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Kostnadsestimat som fremkommer ved TG3 må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker, og det anbefales at det innhentes tilbud fra utførende. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

Rapporten kan brukes inntil ett år etter dato for befaring, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen etter dato for befaring og frem til det er inngått en salgsavtale, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Tilstandsrapporten gjelder kun hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse med mindre annet er opplyst.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske

forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad,

Forutsetninger

utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.
- 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

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