Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Tyinvegen 7560, 2985 TYINKRYSSET
VANG kommune
gnr. 6, bnr. 29

Markedsverdi

500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 18.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11138-1981 **Eiendomsverdi ref nr:** FR4823

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Hamre-Hagen **Vår ref:** 2026447

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.
Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

Rapportansvarlig

Stian Hamre-Hagen
Uavhengig Takstingeniør
valdres@takstmann.com
950 86 489

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Eiendommen ligger på Tyinkrysset i Vang kommune. Beliggende fint til med gode solforhold, fin utsikt utover dalføret og omsluttende fjellområder. Fint tur terreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet og preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett like i nærheten. Kort avstand til alpinbakke i Tyin alpinsenter, matbutikk og restaurant etc.

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte. Fritidsboligen har en enkel tradisjonell hyttestandard på overflater og utstyr. Innlagt strøm, men ikke vann eller avløp/kloakk.
Toalettløsning med utedo i frittstående bygning.

Hytta er bygget over en etasje, byggeår er 1964 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Det må tas hensyn til bygningenes alder, tilstand og vedlikeholdsmessige
tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes feil og mangler ved åpning av konstruksjoner. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklima, fuktsikring, etc.

Hytta fremstår med renoveringsbehov der det er registrert flere og alvorlige avvik som krever tiltaksbehov. Dette som følge av skjevheter/setning, vedlikeholdsetterslep og ellers bygningsdeler som har oppnådd sin forventet levetid.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, se rapport for ytterliggere opplysninger.

Fritidsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.
Fundamentert med ringmur av betong.

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Taket har tekking av metallplater.

Vinduene er malte og har 1 + 1 lags glass, koblet glass.

Ytterdør av tre med glassfelt, atkomst til vindfang.

Ved inngangsparti er det oppført ringmur av betong og lagt løse planker over.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med vinylbelegg og heltregulv.
Vegger er kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel, reiste himling i stue/kjøkken med tømmer åser.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Elementpipe i lettklinker.
Tilkoblet peisovn i stue.

Innvendig dører av malt heltre.

Plassbygd skap i vindfang. Plassbygd senger på et soverom, skap på soverom.

KJØKKEN Gå til side

Enkel kjøkken innredning i plater med over og underskap i flere typer materiale/overflate, kjøkkenbenk er plastbygd i heltre og oppvaskkum av stål med avløp til bøtte.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Enkelt elektrisk anlegg med skrusikringer og fjern avleser plassert i soverom. Avløser er skiftet i 2016.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Naturtomt i bratt skrående fjellterreng med bjørkeskog ca 900 m.o.h.

Utedo oppført i enkle konstruksjoner med bindingsverk kledd med stående bordkledning, satt rett på terreng. Skråtak med sperrer dekket med asfaltpapp. Plassbygd ytterdør. Kun to bøtte og ikke noe plassbygd utedo.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	42 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	41 m²
Totalpris	500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Ifølge Vang kommune foreligger det ikke tegninger. Det foreligger normalt ikke godkjente tegninger i kommunens arkiv for bygninger av denne typen og alder, da det ikke var krav om dette før byggeteknisk forskrift av 1969 trådte i kraft.

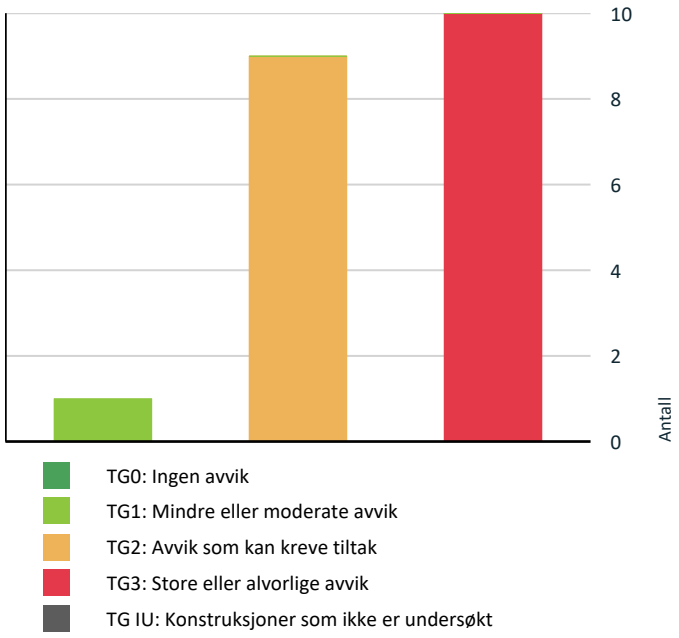
Utedo

• Det foreligger ikke tegninger

Ifølge Vang kommune foreligger det ikke tegninger. Det foreligger normalt ikke godkjente tegninger i kommunens arkiv for bygninger av denne typen og alder, da det ikke var krav om dette før byggeteknisk forskrift av 1969 trådte i kraft.

Sammendrag av boligens tilstand

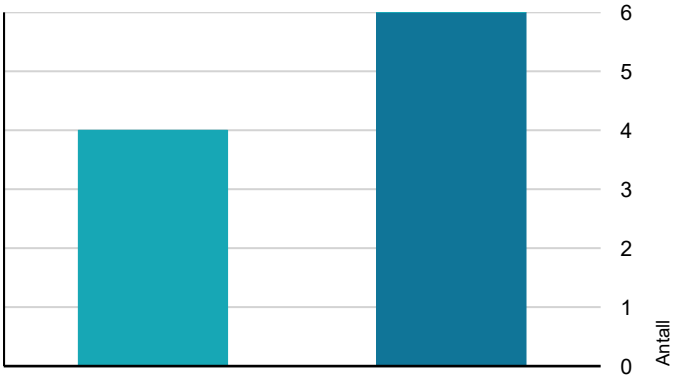
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 6/29 i Vang kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det må hensyntas alder på anlegg og anbefales gjennomgang av Eltilsyn/elektriker for tilstrekkelig tilstandsvurdering og der forbedring av anlegg må på beregnes.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen ligger nær NVE sitt aktsomhetsområde for ras /skredutsatt område.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på etableringsdato i matrikkelopplysning, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

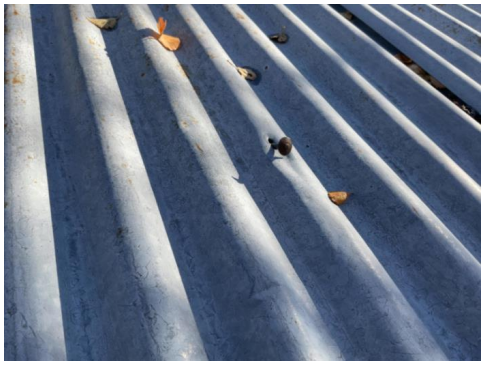
Beskrivelse
Taket har tekking av metallplater og er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Påviste svekkelser eller skader kan innebære akutt risiko for videre skadeutvikling eller svikt i konstruksjonen.
• Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Skader på tak


Sprekkopptrekk


Rust skader

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Det er ikke montert takrenner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er ikke montert takrenner eller forkant beslag. Dette vil føre til fukt påkjenning mot takfot og som følge av avvik på tekking vil videreføre til at takvann trenger inn i konstruksjon.
• Det er vedlikeholdsbehov og slitasje på vindskier.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Det bør monteres takrenner og forkantbeslag for å lede bort takvann fra takfot og konstruksjon.
Manglende takrenner og beslag medfører økt risiko for fuktbelastning og inntrenging av vann i bygningskonstruksjonen.

• Vedlikehold og utbedring av slitte vindskier bør utføres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skade.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feiler må monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Manglende takrenner


Manglende takstige


Slitasje på pipebeslag

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

• Takkonstruksjonen er kun inspisert fra luke i himling ved vindfang, det er derfor kun undersøkt denne delen og øvrige konstruksjoner er ikke undersøkt og må foretas nærmere undersøkelse for tilstrekkelig tilstandsvurdering.
Det er her begrenset/ingen isolering av deler av konstruksjonen og det er brudd i dampsperre ved luke området. Videre kan det ikke sees etablert undertak, det er derfor fare for kondensering mot takkonsesjon som videre kan føre til lekkasje og fuktskade.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg -, råte- og kondensskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

• Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av hele takkonstruksjonen for å få en tilstrekkelig tilstandsvurdering.

Isolering bør forbedres, og brudd i dampsperre ved lukeområdet må utbedres for å redusere risiko for varmetap og fuktskader.

Dersom undertak mangler, bør dette etableres for å hindre kondensering og lekkasjer, da manglende undertak gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Det er ikke registrert lufting ved takfot


Kun lufting under bølge på tekking

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Yttervegger er preget av vedlikeholdsetterslep og slitasje, det er behov for strakstiltak av yttervegger der det burde vurderes skifte med et isolering og etablering av lufting.

På oversiden ligger yttervegg nært terreng med fare for fukt opptrekk fra terreng og fra grunnmur. Det må derfor foretas kontroll av yttervegg konstruksjon med bunnsvill og eventuelt bjelkelag som er tilstøtende da råteskade i nedre del av vegg er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres strakstiltak med utskifting av yttervegg, inkludert etterisolering og etablering av tilstrekkelig lufting, for å hindre videre forringelse.

Det anbefales kontroll av ytterveggskonstruksjon, bunnsvill og eventuelt bjelkelag, da det er registrert råteskade i nedre del av veggen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere råteskader, svekket bæreevne og fuktskader som kan medføre kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Vedlikeholdsbehov


Yttervegg ligger nært terreng


Råte i nedre del av kledning er registrert

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

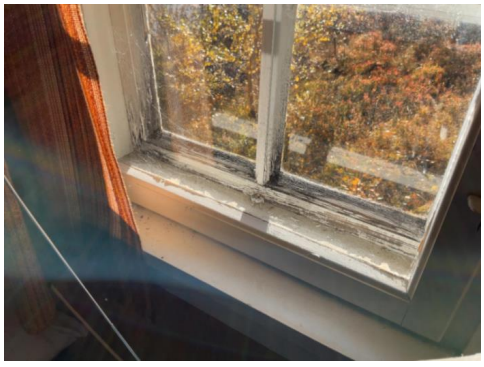
Beskrivelse
Vinduene er malte og har 1 + 1 lags glass, koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• På et vindu er det manglende glassrute

Konsekvens/tiltak
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det manglende glasset bør erstattes snarest for å hindre varmetap, trekk og risiko for vanninntrengning, samt for å ivareta sikkerheten. Manglende glassrute kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Vinduer er slitt



Tilstandsrapport



Manglende vindusglass

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør av tre med glassfelt, atkomst til vindfang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dør er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
- Det må påregnes at dør må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utettheter og skjevhet i ytterdør



Slitasje

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Ved inngangsparti er det oppført ringmur av betong og lagt planker over.

Vurdering av avvik:

- Planker er lagt løst og fremstår med store råte skader der det er fare for sikkerhet ved bruk. Må foretas tilstrekkelig etablering med bjelkelag og terassebord samt montering av rekkverk for fallsikring.

Konsekvens/tiltak

- Plankene må fjernes og erstattes med nytt bjelkelag og terrassebord, samt at det må monteres rekkverk for å ivareta fallsikring.

Dagens løsning med løse og råteskadde planker utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko for brukere, med fare for fall og personskade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ikke sikker løsning

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med vinylbelegg og heltregulv.

Vurdering av avvik:

- Overflater er fra byggeår, må på beregnes oppgradering og oppussing.

Konsekvens/tiltak

- Overflater bør oppgraderes eller pusses opp etter behov.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje, redusert estetisk standard og mulig redusert levetid på gulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel, reiste himling i stue/kjøkken med tømmer åser.

Vurdering av avvik:

- Fra pipestamme og rundt denne på trepanel er det registrert fukt skjolder og langs pipe rennmerke. Ved fukt måling med overflate søk ble det ikke registrert fukt. Anbefaler at dette holdes tilsyn og eventuelt tiltak må påregnes.

Tilstandsrapport

• Det er skjevheter og setningsskader i bygning på vegger og himling, dette er følge skade av setninger fra grunn/fundamenter som årsakssammenheng. Dette medfører skjevheter blant annet vegger og himling med dører og innredning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å holde området rundt pipen under jevnlig tilsyn for å avdekke eventuell utvikling av fuktproblemer.
Dersom det oppdages økt fukt eller nye skjolder, bør tiltak iverksettes for å hindre skade.

• Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av årsaken til setningsskadene og skjevhetene, samt eventuelt utbedre grunn/fundamenter for å hindre videre bevegelser.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere skjevheter, funksjonssvikt, samt mulige følgeskader på byggets konstruksjon.



Ikke fuktutslag

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.
Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 40 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 60 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.
Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe i lettklinker.
Tilkoblet peisovn i stue.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sotluken er plassert nært gulv og manglende plate på gulv



Manglende plate på gulv under ildsted



Avstand fra vedovn til brennbart materiale er for kort

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Trebjelkelag med stubbeloft av trebord over lukket kryprom.

Vurdering av avvik:

• Kryprom er inspisert fra luke i mur, det er registrert konstruksjoner fra byggeår.

Det er enkel oppstøtene/forsterkning av gulvkonstruksjon med pilar ned på terreng, må hensyntas at denne går uavhengig av yttermur og fare for setninger. Bør etableres forsterkning mot murer.

Konstruksjoner er åpne fra gulvkonstruksjon og mot yttervegg konstruksjon og videre til bygning, det er registrert spor av aktivitet fra mus/skadedyr og det er ingangsveier videre i konstruksjoner som utgir fare for eventuelle skader påført av skadedyr.

Det kan ses fuktig miljø/luftfuktighet i kryp rommet der det er registrert stedvis muggsopp mot ytter murer, ved fukt aking ble det avdekket fuktutslag over normalt fuktinnhold noe som over tid vil føre til fuktskader. Videre må områdene på overside vedrørende avvik kommentert i andre punkt vurderes ytterligere.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres utbedring av forsterkning av gulvkonstruksjon for å redusere risiko for setningsskader.

Tiltak mot skadedyr bør iverksettes, da aktivitet fra mus/skadedyr kan medføre skader på konstruksjonen.

Fuktproblematikk og påvist muggsopp må utbedres for å hindre videre utvikling av fuktskader og soppvekst, noe som kan svekke konstruksjonen og gi dårlig inneklima.

Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av fukt og eventuelle skader, spesielt i områder som er vanskelig tilgjengelige.



Åpning mot vegg og mulig inngang av mus/skadedyr, løsning er også utsatt for fukt ved fordamping/fuktig miljø i kryprom



Enkel oppstøtning på terreng

Tilstandsrapport



Ved fuktmåletaking av bunnsvill er det over normal fuktinnhold som tilsier at tiltak og forbedring av kryom bør foretas for å unngå skadeutvikling

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dører av malt heltre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Spor av aktivitet fra mus/skadedyr.

Vurdering av avvik:

• Det er fra luke i himling mot takkonstruksjonen ved vindfang registrert spor av aktivitet fra mus/skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres tiltak for å hindre videre aktivitet fra mus/skadedyr, for eksempel tetting av åpninger og fjerning av tilgangsmuligheter.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på bygningskonstruksjoner.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygd skap i vindfang.
Plassbygd senger på et soverom, skap på soverom.

Vurdering av avvik:

• Skap er fra byggeår, slitasje og skade på et dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

• Skapet bør utbedres og eller håndtaket skiftes for å ivareta funksjon.



Side

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel kjøkken innredning i plater med over og underskap i flere typer materiale/overflate, kjøkkenbenk er plastbygd i heltre og oppvaskkum av stål med avløp til bøtte.

Vurdering av avvik:

• Innredningen er preget av elde og slitasje, må påregnes oppgradering/utskifting.

• Det er fukt skader i kjøkkenbenk som følge av enkelte avløp til bøtte og utettheter.

Konsekvens/tiltak

• Innredningen bør oppgraderes eller skiftes ut.

• Det bør gjennomføres utbedring eller utskiftning av kjøkkeninnredningfor å hindre videre fuktskader og forringelse av materialene.
Dersom utettheter og avløp til bøtte ikke utbedres, er det risiko for ytterligere skade og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktpreget

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Enkelt elektrisk anlegg med skrusikringer og fjern avleser plassert i soverom. Avløser er skiftet i 2016.
Anlegget er generelt fra byggeår og det er montert elektrisk oppvarming med panelovner.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det må hensyntas alder på anlegg og anbefales gjennomgang av Eltilsyn/elektriker for tilstrekkelig tilstandsvurdering og der forbedring av anlegg må på beregnes.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektriker eller Eltilsyn for å vurdere tilstanden og eventuelle behov for oppgradering.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre dette kan være økt risiko for feil og at anlegget ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Ikke tilstrekkelig brannsikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.
• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Fundamentert med ringmur av betong.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta.

Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Alder på bygningsdel kombinert med fuktpåkjenning over tid har innvirkning av levetid på grunnmur, må hensyntas.

Konsekvens/tiltak
• Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg og for tilstandsvurdering anbefales nærmere undersøkelse ved evt. dreneringsarbeid.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse
Naturtomt i bratt skrående fjellterreng med bjørkeskog ca 900 m.o.h.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

• Det er ikke noen form for drenering av muren på overside, kombinert med terreng fall må det foretas tiltak for å unngå fukt påvirkning mot bygningskropp.

• Eiendommen ligger nær NVE sitt aktsomhetsområde for ras /skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Det bør etableres drenering på oversiden av muren og terrenget bør justeres slik at vann ledes bort fra bygningskroppen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skader på bygningsmassen og redusert levetid.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Terreng mot bygning

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det må hensyntas alder på anlegg og anbefales gjennomgang av Eltilsyn/elektriker for tilstrekkelig tilstandsvurdering og der forbedring av anlegg må på beregnes.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Eiendommen ligger nær NVE sitt aktsomhetsområde for ras /skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feiler må monteres.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektriker eller Eltilsyn for å vurdere tilstanden og eventuelle behov for oppgradering.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre dette kan være økt risiko for feil og at anlegget ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Utedo



Anvendelse

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på etableringsdato i matrikkelopplysning, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Utedo oppført i enkle konstruksjoner med bindingsverk kledd med stående bordkledning, satt rett på terreng. Skråtak med sperrer dekket med asfaltpapp. Plassbygd ytterdør. Kun to bøtte og ikke noe plassbygd utedo.

Bygningen er preget av eldre setningsskader, ansees som kondemnabel.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

41 m²/41 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Stue/kjøkken, 2 Soverom

Andre bygg: Utedo
Bruksareal andre bygg: 1 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 850 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**500 000**
Konklusjon markedsverdi	**500 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tyinvegen 7630 ,2985 TYINKRYSSET 40 m² 1966 2 sov	25-10-2021	800 000	**800 000**		800 000	**20 000**
2	Tyinvegen 7584 ,2985 TYINKRYSSET 0 m² 1976 1 sov	22-08-2019	900 000	**800 000**		800 000	**19 048**
3	Tyinvegen 7543 ,2985 TYINKRYSSET 55 m² 1965 3 sov	31-03-2019	1 000 000	**800 000**		800 000	**14 545**
4	Tyinvegen 7580 ,2985 TYINKRYSSET 61 m² 1960 3 sov	10-11-2019	640 000	**540 000**		540 000	**8 852**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.		3 000
Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.		3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**6 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 100 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**450 000**

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Kommentar
Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

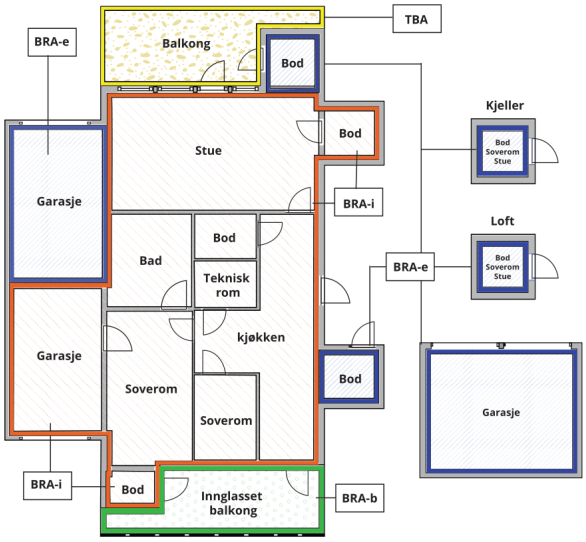
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	41			41	
SUM	**41**				
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ifølge Vang kommune foreligger det ikke tegninger. Det foreligger normalt ikke godkjente tegninger i kommunens arkiv for bygninger av denne typen og alder, da det ikke var krav om dette før byggeteknisk forskrift av 1969 trådte i kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Utedo

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		1		1	
SUM		**1**			
SUM BRA	**1**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Utedo	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Ifølge Vang kommune foreligger det ikke tegninger. Det foreligger normalt ikke godkjente tegninger i kommunens arkiv for bygninger av denne typen og alder, da det ikke var krav om dette før byggeteknisk forskrift av 1969 trådte i kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Stian Hamre-Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3454 VANG	6	29		0	952.5 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Tyinvegen 7560

Hjemmelshaver

Hjellemarken Agnes (død)

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig og avvik i tomteareal kan forekomme uten at det påvirker verdifastsettelsen, anbefales oppmåling og kan se utifra kommunekart at utedo ligger utenfor tomtegrense noe som må undersøkes nærmere og hensyntas.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tyinkrysset i Vang kommune. Beliggende fint til med gode solforhold, fin utsikt utover dalføret og omsluttende fjellområder. Fint tur terreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet og preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett like i nærheten. Kort avstand til alpinbakke i Tyin alpinsenter, matbutikk og restaurant etc.

Adkomstvei

Adkomst med avkjørsel Tyinvegen og parkering ved veien, bratt sti ca 40 m opp til hytta.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Vann må medbringes.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.
Toalettløsning med utedo i frittstående bygg.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.
Det foreligger reguleringsplanforslag nær eiendommen for Skørsnøse med mulig etablering av gondolbane, for ytterliggere opplysninger se planforslag.

Om tomten

Naturtomt i bratt skrående fjellterreng med bjørkeskog ca 900 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for takstrapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	31.08.2026	Matrikkelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	14.10.2026	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt da dette er et dødsbo	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*