

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Finndalsvegen 33 , 2985 TYINKRYSSET

 VANG kommune

 gnr. 7, bnr. 127

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 18735-1486

Eiendomsverdi ref nr: WD1457

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Rotebakkdokken

Vår ref: 2026063



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

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.



Rapportansvarlig

Glenn Rotebakkdokken
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstmann.com
975 45 244

Medlem av

NITO

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 bygnings sakkyndig?

Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygnings sakkyndige 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 fuksøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i bindingsverk over en etasje. Den er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Bad har en rekke avvik og må påregnes full renovering. Se utfyllende beskrivelse av hver enkelt bygningsdel videre fremover i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er asfaltshingel.
Takrenner og nedløp i sortlakkert stål.
Saltakskonstruksjon av saksetakstoler. Overbygg over veranda har sperrer på bæring av limtredragere.

Yttervegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning.
Utvendig bod er oppført av laftebord (prefabrikkert bod).
Vinduer av tre med malte overflater og kobla 1+1 glass.
Kompaktlaminert ytterdør med 2-lags isolerglass (2016). Soverom 2 har terrassedør av tre med 2-lags isolerglass.

Terrasse utført i tre delvis overbygget mot vest (28 m²). Veranda utført i tre ved inngangsparti (13 m²).

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har laminatgulv i entré, ellers behandlet heltregulv.
Vegger har behandlet trepanel.
Himling har malt trepanel.

Innerdører er fyllingsdører i heltre furu.

Åpent kryprom under bjelkelag med stubbloft.

Stue har rentbrennende peisovn tilknyttet elementpipe av lettklinker. Det er limt keramiske fliser på gulv under peisovn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Vegger har malt trepanel. Himling har behandlet trepanel.
Gulv har vinylbelegg med oppbrett.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Servanttskap av laminerte plater med heldekkende servant, klosett og dusjkabinett. I tillegg opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon med avtrekk over tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra Ikea med skufferekker, under- og overskap av laminerte plater. Profilerte fronter av malt mdf. Benkeplate av laminat med nedfelt enkel kjøkkenvask i stål. Fliserplater lagt på vegg over benk som har vask. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er ingen ventilerings fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er doble plastrør (rør-i-rør) og noe kobber.
Avløpsledninger er av plast.
Varmtvannsbereder 150 liter montert i bad.
Montert selvtømmende utekran.

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Sikringsskap med automatsikringer, jordeilautomater og AMS-strømmåler plassert i gang. Ordinær belysning inne og utvendig. Oppvarming med panelovner.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Sannsynligvis ingen eller enkel drenering jmf. byggeår.
Bygningen er fundamentert på pilarer av lettklinkerblokker satt på stripefundamenter av støpt betong. Overbygg terrasse er fundamentert på punktfundamenter av støpt betong.
Terrenget er hellende.

Hovedvannledning av plast med inntrekk varmekabel. Avløpsledning av plast. Vann/avløp er tilknyttet privat fellesanlegg. Vann/avløp ble lagt inn i 2009 ifølge tidligere verditakst/eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

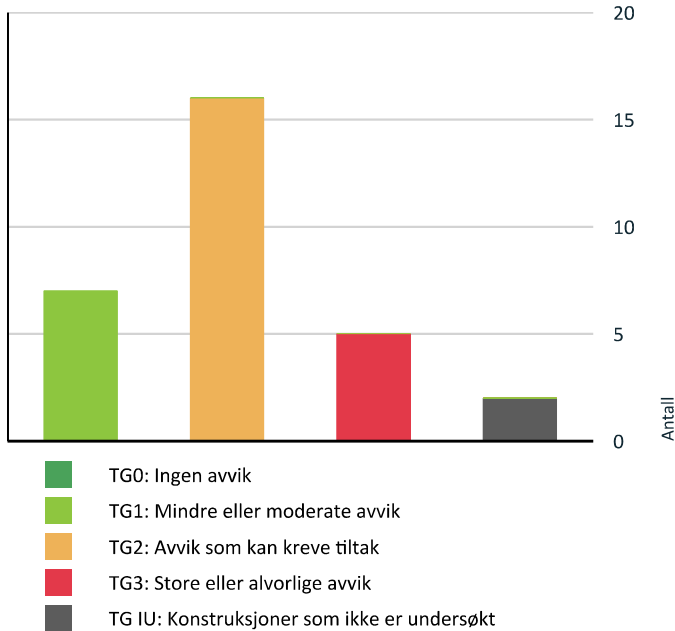
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Søknadstegninger stemmer med bruken, det er mindre endringer i inndelingen. Det foreligger pr.d.d ikke brukstillatelse/ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge eiendomsregisteret (Ved endringen av plan- og bygningsloven i 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998).

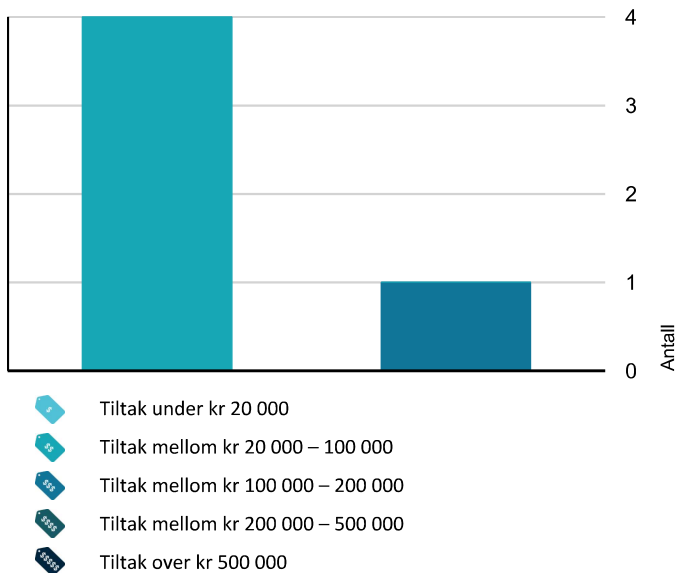
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hallingdal & Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport over fritidseiendommen Gnr. 7 Bnr. 127 i Vang kommune. Rekvirent er Kjell Kauppi. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, samtale med rekvirent, samt gjennomgang av innhentede dokumenter.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert, samt at den ble utført vinterstid slik at besiktelse av utearealer, terrasse, grunnmurer og yttertak var begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Membran og tettesjikt - Vegger [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Oppgitt av eier.

Anvendelse

Standard

Normal standard sett i forhold til byggeåret med senere moderniseringsarbeider tatt i betraktning. Se nærmere beskrivelse under punkt "konstruksjoner".

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1990	Ombygging	Ombygget inngangsparti ca. dette året.
2009	Modernisering	Lagt inn vann/avløp og etablert bad.
2021	Tilbygg	Tilbygget tak mot vest over deler av veranda.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er asfaltshingel. Taket er kun observert fra bakkenivå da det var snødekt, takteking er derfor ikke besiktiget, av visuelle og sikkerhetsmessige årsaker. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Taktekking skiftet i 2015 ifølge tidligere verditakst/ tidl. eier.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

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

Registrert en lekkasje på takrenne i skjøt på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Lekkasje i takrenne ved skjøt på baksiden bør utbedres for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til fukt- og vannskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning. Utvendig bod er oppført av laftebord (prefabrikkert bod).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert museband/lusinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres museband eller lusinger for å hindre at mus og andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til skader på isolasjon og konstruksjon, samt økt risiko for innvendige skader og dårligere inneklima.



Viser manglende lusing/musesperre mellom underliggere.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon av saksetakstoler. Overbygg over veranda har sperrer på bæring av limtredragere.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med malte overflater og kobla 1+1 glass.

Vurdering av avvik:

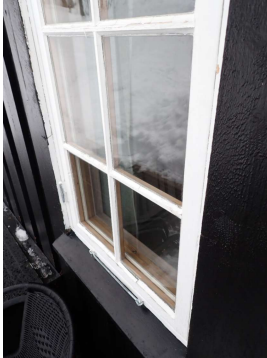
- Det er avvik:

Utvendige overflater vinduer her generelt noe værslitasje og noe løs kitt.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Utvendige overflater på vinduene bør vedlikeholdes, inkludert utbedring av løs kitt og overflatebehandling, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader og redusert levetid på vinduene.



Viser vindu med værslitasje og løs kitt

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Kompaktlaminert ytterdør med 2-lags isolerglass (2016). Soverom 2 har terrassedør av tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdørene subber terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdørene bør justeres for å hindre subbing mot terskelen, slik at unødvendig slitasje og skade på både dør og terskel unngås. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert levetid og funksjon på dørene.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utført i tre delvis overbygget mot vest (28 m²). Veranda utført i tre ved inngangsparti (13 m²).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veranda ved inngangsparti har værslitasje og noe avflassing av overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling på veranda bør utbedres for å hindre videre værslitasje og forringelse av treverket.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.



INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv har laminatgulv i entré, ellers behandlet heltregulv. Vegger har behandlet trepanel. Himling har malt trepanel.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Dekke er av bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av nivelleringslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Det ble i stue registrert en høydeforskjell på 16 mm over 2 meter og 50 mm over lengden av rommet. I soverom 1 ble det registrert 28 mm over 2 meter og 31 mm over lengden av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak på en hytte som dette. Dersom hytta en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadene som er estimert er eksklusiv kostnader til renovering av overflater. Her er kun eventuell oppretting av bjelkelag estimert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stue rentbrennende peisovn tilknyttet elementpipe av lettklinker. Det er limt keramiske fliser på gulv under peisovn. Pga. snø ble pipen ikke besiktet over tak men fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ildfast stein i peisovn har sprekk. Flis på gulv har sprekker, som sannsynlig skyldes utilstrekkelig stivt underlag. Fra bakkenivå ble det registrert at pipe over tak har riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mindre sprekker i ildfast stein innvendig i ovnen bør følges opp, og dersom sprekken utvikler seg, må de ildfaste steinene skiftes ut for å opprettholde sikkerheten og unngå skade på ovnen eller omkringliggende konstruksjoner.

Sprekker i flis på gulv bør utbedres, og årsaken til sprekkdannelsen bør vurderes nærmere, da utilstrekkelig stivt underlag kan medføre ytterligere skader og redusert funksjon.



Viser ildfast stein med sprekk.



Viser pipe med sprekker over tak.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Åpent kryprom under bjelkelag med stubbloft.

Vurdering av avvik:

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

Registrert fukt i område hvor avløp- og vannledninger går opp under kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer av fuktskader i området hvor det er registrert fukt under kjøkkenet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader på konstruksjonen, med risiko for råte, soppdannelse og redusert



Viser fuktmåling i stubbloftsplater under kjøkken med høye verdier av fukt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører er fyllingsdører i heltre furu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert generell slitasje på overflater og beslag. Eier opplyser at dørene går ulikt gjennom årstidene, noe som er tegn på problemer med tele.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innerdører bør justeres slik at de ikke subber mot terskelen/karmer, for å unngå unødvendig slitasje på dører og terskler/karmer samt sikre god funksjon over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad innredet og vann lagt inn i 2009 ifølge tidligere verditakst/forrige eier. Tekniske forskrifter 1997 med endringer i 2007 legges til grunn. Våtrommet har en rekke avvik, noe som tilsier det bør utbedres i nær framtid slik at skader ikke oppstår.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger har malt trepanel. Himling har behandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Det er trepanel i våtsonen servant og dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr. og Sluk og membran/tettesjikt vegger.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har vinylbelegg med oppbrett.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvbelegg er løst i område rundt gulvsluk. Det ble foretatt fuktsøk her uten at det ble avdekket unormale verdier av fukt under belegg. Det kan se ut som gulvsluk har løftet seg opp. Det er motfall på gulvet mot sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Gulvbelegget bør utbedres og fallforholdene reetableres slik at vann ledes mot sluk. Løst gulvbelegg rundt sluk og motfall øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje, samt at utilstrekkelig høydeforskjell ved terskel kan føre til at vann renner ut av rommet. Det anbefales å undersøke om gulvsluket har beveget seg og utbedre dette ved behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Viser motfall og opphøyet og skjev gulvsluk.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Membran og tettesjikt - Vegger

Beskrivelse

Det er på vegger i våtsonen trepanel, ikke tettesjikt utifra standardens krav til tett våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Våtromsløsningen som er beskrevet er relativt vanlig for fritidsboliger av denne typen og alder. Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtsoner, noe som resulterer i en tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til NS 3600.

Utfordringer med eksisterende løsning:

- Panel- eller tømmervegger anses ikke som en "tett" løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing og annen vannbruk (servant).
- Dusjkabinett er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av et tett dusjkabinett. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Kostnadsestimatet er basert på etablering av et lokalt tettesjikt på veggene i våtsonen, ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet. Dette representerer en mer målrettet og kostnadseffektiv tilnærming til problemet.

Selv om den eksisterende løsningen er vanlig for denne typen fritidsboliger, oppfyller den ikke dagens standarder for våtrom. Det anbefales å implementere de foreslåtte tiltakene for å forbedre fuktsikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav. Selv i en fritidsbolig med begrenset bruk kan hyppige perioder med konsentrert dusjbruk (f.eks helgebek eller ferieuker) gir kortere tørkeperioder mellom bruk og hindrer effektiv uttørring. Dette gir en risiko for fuktskade/muggvekst i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er registrert utettheter mellom gulvbelegg og gulvsluk, samt rundt gjennomføringer som vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

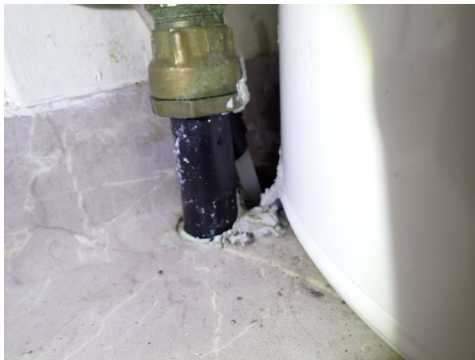
Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre utetthetene mellom gulvbelegg og gulvsluk, for å redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner og omkringliggende rom. Manglende utbedring kan føre til vannlekkasjer og omfattende skader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Viser utetthet rundt gulvsluk.



Viser usikker gjennomføring vannledning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servanttskap av laminerte plater med heldekkende servant, klosett og dusjkabinett. I tillegg opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med avtrekk over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

1. ETASJE > BAD

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (yttervegger).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra Ikea med skufferekker, under- og overskap av laminerte plater. Profilerte fronter av malt mdf. Benkeplate av laminat med nedfelt enkel kjøkkenvask i stål. Fliserplater lagt på vegg over benk som har vask. Opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Kjøkkeninnredning skiftet i 2010 ifølge tidligere verditakst/tidl. eier.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innklimaet.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er doble plastrør (rør-i-rør) og noe kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vann frosset til kjøkken selv med varmekabel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å forhindre at vannrørene fryser, for eksempel ved å kontrollere og eventuelt forbedre isolasjonen eller varmekabelens funksjon. Risikoen ved manglende utbedring er at rørene kan fryse og sprekke, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og forhindre luktproblemer eller tilbakeslag. Manglende lufting kan føre til dårlig avrenning, lukt i boligen og i verste fall skader på rørsystemet.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert selvømmende utekran.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder 150 liter montert i bad.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet til fast tilkobling av bereder over 2000 Watt kom i 2010, senere i 2014 ble kravet senket til 1500 Watt. Det må poengteres at kravet ikke har tilbakevirkende kraft, det vil si at eldre anlegg med varmtvannsberedere koblet med støpsel ikke er pålagt å bygges om, selv om det sterkt anbefales fast tilkobling for brannsikkerhet. Manglende fast tilkobling kan medføre økt brannfare ved langvarig belastning på stikkontakt.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, jordeilautomater og AMS-strømmåler plassert i gang. Ordinær belysning inne og utvendig. Oppvarming med panelovner.

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.
Ukjent årstall strøm ble lagt inn.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ukjent når anlegget ble sist kontrollert siden det ble installert, ut fra dette anbefales det en utvidet kontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Sannsynligvis ingen eller enkel drenering jmf. byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er opplyst om bevegelser i fundamenteringen gjennom årstidene, noe som ofte kan ha sammenheng med dreneringsforholdene.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for forbedring eller utskifting av dreneringen for å redusere risikoen for setningsskader og fuktproblemer i konstruksjonen.

Mangelfull drenering kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og fundament, noe som kan gi ytterligere bevegelser og skader over tid.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på pilarer av lettklinkerblokker satt på stripefundamenter av støpt betong. Overbygg terrasse er fundamentert på punktfundamenter av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fundamenter har setninger som forplanter seg videre oppover i konstruksjonene, ref. pkt. Etasjeskille. Dette er forholdvis vanlig mtp. oppføringstidspunktet og byggeskikk. Ifølge eier endrer dørene innvendig seg gjennom årstidene, noe som tyder på at fundamenteringen er utsatt for frost/tele.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til setningene i fundamentene og vurdere behov for utbedring.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økte setningsskader, skjevheter i konstruksjonen og redusert funksjon på dører og andre bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1U Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet er hellende.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Hovedvannledning av plast med inntrekk varmekabel. Avløpsledning av plast. Vann/avløp er tilknyttet privat fellesanlegg. Vann/avløp ble lagt inn i 2009 ifølge tidligere verditakst/eier.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Avløp til kjøkken var frosset på befaringsdagen og dette har lite/ingen fall. Avløpsrørene er lagt åpent under bjelkelag med stubbloft, er ikke tilstrekkelig sikret mot frost eller klamret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrørene bør utbedres slik at de får tilstrekkelig fall, sikres mot frost og klamres forsvarlig.

Manglende utbedring kan føre til tilstopping, frostskafer og lekkasjer, noe som kan gi følgeskader på bygningens konstruksjoner og redusert funksjon på avløpssystemet.



Viser avløp fra kjøkken med ingen fall.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Pulverapparat 6 kg (nyinnkjøp 2026). Røykvarslere med batterispennning.

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

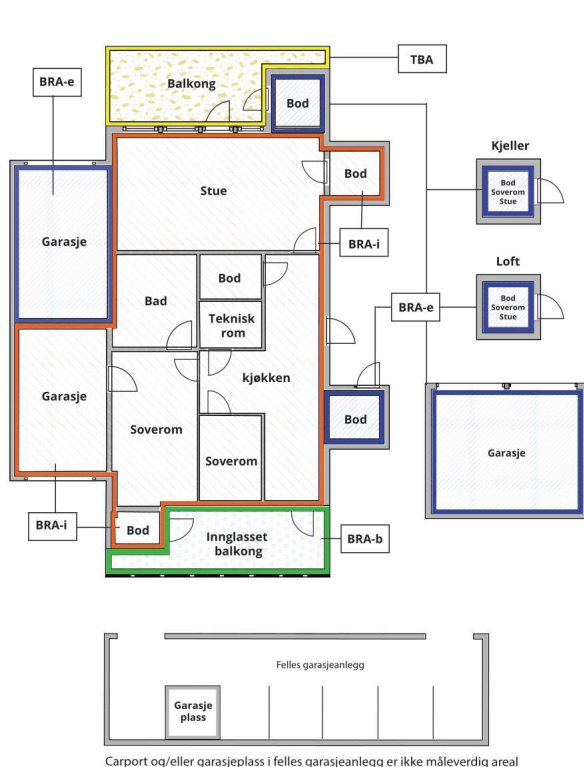
Hva er måleverdig areal?

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	52			52	41	3	55
SUM	52				41	3	55
SUM BRA	52						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Utvendig bod	

Kommentar

Bruksareal målt innvendig på stedet. Utvendig bod er ikke måleverdig (romhøyde <1,9 m).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Søknadstegninger stemmer med bruken, det er mindre endringer i inndelingen. Det foreligger pr.d.d ikke brukstillatelse/ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge eiendomsregisteret (Ved endringen av plan- og bygningsloven i 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998).

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Glenn Rotebakkdokken Kjell Kauppi	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3454 VANG	7	127		0	1907.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Finndalsvegen 33

Hjemmelshaver

Eldegard Ingvill, Kauppi Kjell, Grøv Ola S

Kommentar

Festeavgiften er ca. oppgitt og justeres etter konsumprisindeksen. Det vises til tingrett skjønn (TVIN-2024-28291) for ytterligere opplysninger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tyinkryset i Vang kommune. Beliggende i fjellterreng med gode solforhold og fin utsikt. Gangavstand til nærbutikk, restauranter etc. Fint tur terreng sommer som vinter.

Alpinbakke i Tyn Skisenter med ski in/out fra eiendommen, og preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett like i nærheten.

Adkomstvei

Privat vei fra E16. Ikke vinterbrøytet. Vinterparkering for 2 biler på fellesparkering ca. 300 meter fra eiendommen.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig ledningsnett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig ledningsnett via private stikkledninger.

Regulering

Fritidsformål.

Om tomten

Naturtomt i fjellterreng med bjørkeskog ca 850 m.o.h.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.09.1980		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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