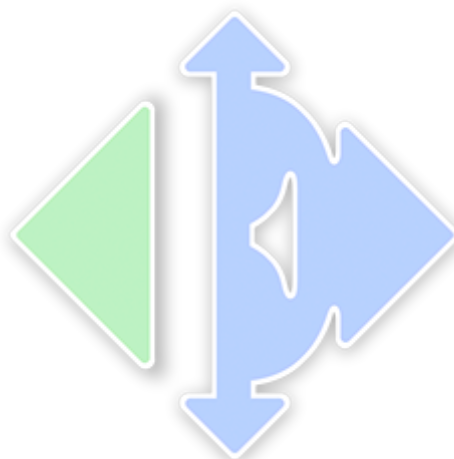




Fritidseiendom
Breivannøya 19
3277 Steinsholt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Lars Tangerås

Dato: 28/04/2026

Frognerhagen Nord 17

Skien 3715

91675735

tangeraslars@outlook.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:71, Bnr: 6
Hjemmelshaver:	Ståle Øisang og Anette Øisang
Seksjonsnr:	
Festenr:	14
Andelsnr:	
Tomt:	Festet 2429 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	Ingen avløp
Regulering:	Ikke fremlagt
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Tryg
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggear:	Ca. 1967

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 25.02.2026**Forutsetninger:**

Hytta ble kontrollert i dagslys. Det var snø på befaringdagen, noe som reduserte mulighetene for inspeksjon av utvendige bygningsdeler.

Oppdragsgiver:

Ståle Øisang og Anette Øisang

Tilstede under befaringen:

Ståle Øisang

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Stor eiet solrik tomt beliggende i naturskjønne omgivelser i Breivann hytteområde i Larvik kommune.

OM BYGGEMETODEN:

Hytta er fundamentert på pæler og oppført i trekonstruksjoner/laftetømmer med stående ytterkledning. Det er saltak tekket med takshingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Hytta fremstår i normalt god stand på befaringdagen og det er utført vesentlige utbedringer etter byggeår. Det er ikke registrert eller avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vedovn og elektrisk oppvarming

BRANNTEKNISKE FORHOLD:

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i hytta.

RADON:

Radonverdier er ikke målt.

SKJEVHETER:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at hytta har en betydelig alder og noen avvik på retninger/overflater. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet var 18 mm høydeforskjell i toalettrommet og 17 mm høydeforskjell på soverom 1.

SKADEDYR:

Ifølge eier er det kun registrert skadedyr (mus) i hytta 1 gang på 10 år.

DOKUMENTKONTROLL:

Grunnbokutskrift uthentet 24.02.2026

Egenerklæringsskjema datert 12.03.2026

Dokumentasjon datert 22.04.2026

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

GULV: Vinylbelegg, gulvteppe, gulvbord

VEGGER: Tapetserte og malte slette flater, maskinlaftet tømmer, trepanel, MDF-panel

TAK/HIMLING: Trepanel, malte slette flater, synlige takbjelker.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er montert Cinderella elektrisk forbrenningstoalett på toalettrommet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om følgende endringer de senere årene:

1967: Byggeår

2014: Vann fra felles pumpehus til hyttevegg

2015: Nåværende eiere kjøpte eiendommen

2019: Bygde nytt inngangsparti

2019: Ny shingel på taket

2019: Ny ytterdør

2019: Nye vinduer og MDF-panel på veggene i gangen

2019: Nye vindski, vannbrett og beslag

2019: Hytta ble utvendig overflatebehandlet

2026: Ny bunnstokk, vindspærre, lekter, musesperre og ytterkledning på østveggen.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	2600000	
- Fradrag:	2150000	
= Teknisk verdi bolig:	450000	450000

Tomteverdi:		800000
-------------	--	---------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1250000
--	--	------------------

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdien (normal salgsverdi) er beregnet med bakgrunn i tomtepris, teknisk verdi og fradrag for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser mm. Som kilder er benyttet blant annet Husbankens veiledning om kvadratmeterpriser, Norsk Byggforskningsinstitutt, Direktoratet for byggkvalitet og Statistisk sentralbyrå. I tillegg er det gjort en sammenligning med andre annonserte tilsvarende fritidseiendommer og fritidstomter i Larvik og nærliggende områder.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Hytta	40			39
SUM BYGNING	40			39
SUM BRA	40			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entre, gang, toalettrom, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2.

BRA-e:

Ingen

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er målt med laser PT-Line P100.
Hytta har loft som ikke er målverdig pga. lav takhøyde.

GARASJE / UTHUS:

Ingen garasje, men parkering på felles p-plass ca. 300 m fra hytta.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Lars Tangerås

Sivilingeniør og sertifisert takstmann

28/04/2026

Lars Tangerås

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Byggegrunn er ukjent, men ifølge eier er det delvis fjell og myr. Ifølge eier er hytta fundamentert på pæler av betong/leca, men disse var ikke mulig å inspisere pga. snø på befaringsdagen. Det registreres setninger/skjevheter på gulv i hytta, men ifølge eier har de ikke opplevd vesentlige setninger i deres eie. Bunnstokken på østsiden ble skiftet i 2026 pga. råte og det anbefales en kontroll av øvrige bunnstokker og bjelker mm. under hytta når det blir forhold for det. Hytta har ingen drenering.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Terreng omkring hytta er tilnærmet flatt, men på befaringsdagen var det snø og vanskelig å observere om det var tilstrekkelig fall fra hytta på alle sider.

Merknader:

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket, dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger i trekonstruksjoner/maskinlaftet tømmer. Stående ytterkledning, som ifølge eier er skiftet de senere år. Ny bunnstokk, vindspærre, lekter, musesperre og ytterkledning på østveggen i 2026. Det ble foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå kombinert med stikkprøver på valgte områder, men snø på befaringsdagen hindret inspeksjonen av deler av bygningsdelen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ifølge eier er det registrert noe fukt i laftetømmeret i veggene. Det er også registrert råte i bunnstokken på østveggen som er skiftet. Det registreres noe utvendig værslitasje og normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Ifølge eier ytterdør og 2 vinduer i gangen fra 2019 med isolerglass. Et nyere vindu på toalettrommet. Ellers er det doble koblede vinduer av eldre dato. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert med stikkprøver. Det registreres betydelig slitasje utfra alder på de eldre vinduene, men ingen punkterte vinduer eller vesentlige skader. Det er behov for vedlikehold og på sikt utskifting av enheter.

Merknader:**4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner. Snø på befaringsdagen hindret inspeksjon av taket utvendig. Bygningsdelen ble inspisert fra bakkenivå og fra loftet. Det var ingen tegn til taklekkasjer på befaringsdagen og takkonstruksjonen fremstår stabil.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltak i trekonstruksjoner, utvendig tekket med takshingel. Snø på befaringsdagen hindret inspeksjon av taket utvendig. Bygningsdelen ble inspisert fra bakkenivå og fra loftet. Takshingel og vindski ble skiftet i 2019. På loftet ble det registrert noen eldre fuktskjolder og merker på undertaket. Ifølge eier er det ikke registrert lekkasjer eller fukt som kan tyde på at taket ikke er tett.

Merknader:**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loft med adkomst via loftsluke i taket på soverommet. Loftet var ikke måleverdig på grunn av takhøyde under 1,9 m. Loftet ble inspisert fra loftsluka. Det registreres god lufting og ingen tegn til taklekkasje på befaringsdagen. Det ble registrert noen eldre fuktskjolder og merker, ikke uvanlig på en hytte med betydelig alder.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Terrasse på 39 m² på bakkeplan. Snø på befaringsdagen hindret delvis inspeksjon av bygningsdelen. Terrassen er oppført i materialer av normalt god kvalitet. Ingen vesentlige skader, retningsavvik eller råte observeres på befaringsdagen.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad****Ingen** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 7.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Eldre enkelt kjøkken trolig fra byggeår, uten innlagt vann. Innredning med slette fronter, komfyr og kjøleskap. Det registreres slitasje utfra alder.

Merknader:

Et kjøkken uten innlagt vann anses å mangle en vesentlig funksjon etter dagens standard (TEK17).

9. Rom under terreng**9.1 Ingen****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. VVS**

Ingen 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Hytta har naturlig ventilasjon og tilluft via ventiler i veggene. Det er ikke observert fuktmerker eller åpenbare symptom på mangelfull ventilasjon.

Merknader:

Fritidsboliger med en boenhet er unntatt kravene i TEK17 § 13-2 om ventilasjon i boligbygning. Det innebærer blant annet at det ikke foreligger krav om mekanisk avtrekk fra WC-rom og kjøkken, slik det er i helårsboliger. Naturlig ventilasjon kan dermed være tilstrekkelig, og dette anses ikke som avvik i henhold til forskrift eller avhendingsloven.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entreen. Det foreligger ikke samsvarserklæring. Dato for siste offentlig el-tilsyn er ukjent.

Merknader:

Det legges vekt på at undersøkelsene i forbindelse med tilstandsrapporten ikke er utført av en elektrofaglig person.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Hytta har ikke ferdigattest, ikke uvanlig for byggverk med så betydelig alder.

Vann til hyttevegg er i ettertid bygd inn slik at det er vann på vegg inne i entreen. Dette er ikke godkjent av Larvik kommune.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet setninger og skjevheter på gulv i hytta. Skjevheter på gulv har karakter som trolig er forenlig med bevegelser i grunnen. Videre bevegelser kan føre til økte skjevheter og påvirkning av konstruksjonens stabilitet. Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk. Det anbefales å holde pælene under oppsyn fremover og påse at det ikke blir ytterligere setninger og skjevheter, samt evt. behov for tiltak.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet alder og slitasje på veggkonstruksjonene. Årsaken til forholdet er at alder gjør at det kan være behov for ytterligere vedlikehold av veggkonstruksjonene. Det anbefales å holde veggkonstruksjonene under oppsyn fremover, med tanke på evt. behov for vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes grunnet noen eldre vinduer som har passert forventet levetid, samt behov for vedlikehold. Årsaken til forholdet er slitasje over tid. Hvis forholdet får utvikle seg videre kan det medføre funksjonsfeil, fukt inn i konstruksjonen og vinduer/dører som slipper ut mer varme. Forholdet innebærer at det må gjøres tiltak. Anbefalte tiltak er vedlikehold og på sikt utskiftninger av enheter.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 vurderes grunnet alder og slitasje på takkonstruksjonen. Årsaken til forholdet er at alder gjør at det kan være behov for ytterligere vedlikehold av takkonstruksjonen. Det anbefales å holde takkonstruksjonene under oppsyn fremover, med tanke på evt. behov for vedlikehold.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet alder og slitasje på undertak. Årsaken til forholdet er at alder gjør at det kan være behov for ytterligere vedlikehold av undertaket. Det anbefales å holde undertaket og yttertekkingen under oppsyn fremover.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet alder og slitasje på loftet. Årsaken til forholdet er at alder gjør at det kan være behov for ytterligere vedlikehold av loftkonstruksjonen. Anbefalt tiltak er å holde loftkonstruksjonen under oppsyn fremover.
8.1	Kjøkken Kjøkken

	TG2 vurderes grunnet kjøkken med enkel standard. Årsaken til forholdet er at kjøkkenet ikke har innlagt vann og derfor mangler en viktig funksjon etter dagens standard.
--	--