

Fritidsbolig 1 etg med sokkel
Håkanesvegen 120
3658 Miland



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 30/09/2025

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
90012125
busy-bee@online.no



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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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 gjenstående 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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:101, Bnr: 39
Hjemmelshaver:	Harald Yngsett
Tomt:	1788,3 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig til privat. Sti siste 30 m
Vann:	Ikke innlagt vann. Brønn
Avløp:	Ikke innlagt avløp
Regulering:	Planid 3200. Kommunedelplan Vestfjorddalen, Tinn
Offentl. avg. pr. år:	Kr 2 568,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1960
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.09.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Harald Yngsett
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Selveiertomt. Beliggende på Miland, Tinn kommune. inntil fylkesveg 37 med utsikt over Tinnsjø. Ligger i skrånende terreng med gangveg på ca 30 m fra parkering. Naturtomt omgitt av naturlig vegetasjon. Noe støy fra fylkesvei kan forekomme. Uteområde er skrånende, tilpasset sokkel og noe ulendt. Det er tilhørende, brønn, båtplass ved Tinnsjø og vedrett.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn. Fjell, stein, sand og grus. Grunnmur av plasstøpt betong som er satt med naturstein i sokkelfront. Grunnmur har kjeller med plasstøpt betonggulv mot grunn. Grunnmur har en vinkel der det er tilbygget utvendig bod. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel med liggende trepanel i gavler. Gesimskasser av tette trebord på både langsider og gavler. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og sokkel. Saltakkkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av duk, teknet med Plannja alu-taksteinsplater. Takkonstruksjonen er trukket ut med slakere vinkel over overbygget terrasse. Takkonstruksjonen er trukket ut med vinkel til overbygget inngangsparti plan 1. Takkonstruksjonen har kaldt loft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig 1 etg med sokkel, opprinnelig bygget i 1960. Fritidsboligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt. for vesentlige endringer etter byggeår. Fritidsbolig uten innlagt vann og avløp, men med strøm. Enkel standard, men i god stand. Fritidsboligen fremstår normalt vedlikeholdt, men påkostninger til videre vedlikehold må uansett påberegnes både innvendig og utvendig. Fritidsboligen er nylig påkostet og renoveret alle innvendige rom i sokkeletg i 2025 der det også er støpt gulv mot grunn og lagt varmekabel i 2025. Nytt rom for vask med ny Cinderella do på sokkel. Fritidsboligen kan tas i bruk som den er uten påkostninger. Den har takteking av alu-plater fra 1996. Rom under terreng med eldre konstruksjoner under bakkenivå som ikke har utvendig isolering og tilfredsstillende drenering, grunnmursplast og fuktsperre mot grunn, er risikokonstruksjoner for fukt. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger/fritidsboliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampsperre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 01.09.2016, ref grunnbok. Det medfølger rett til båt plass ved Tinnsjøen og vedrett.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/hjemmelshavers opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

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

Sokkeletg: Takhøyde er fra 2,27 m til 2,38 m.

-Gang/vindfang har panel i tak med spot, panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel.
-Rom for vask/do har panel i tak med spot, flis på nedfylt grunnmursvegg, panel på resterende vegger. Flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Ventil i tak og ventil i bunn av vegg. Avtrekksvifte på yttervegg. Cinderella hyttedo med utlufting via grunnmur, ut i blendet vindu. Pusset pipe med sotluke. Hvit slett baderomsinnredning med vask. Ett høyskap. Speil med lys.
-Stue har panel i tak med spot, synlig innkasset dragere. Panel på vegger, flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Lagringsspot med lys og lufteventil under trapp. Pusset pipe og åpen peisgrue. Flislagt plasstøpt trapp med sving i bunn til 1.etg. Ventiler i vindu.
-Utvendig bod har plasstøpt betong i tak, plasstøpt betong i vegger, det ligger en finerplate mot grunn. Bryter for Elvestadledning. 230 V sikringsskap med automatsikringer fra 2023.
Listverk: Beiset listverk. Glatte taklister, glatte gulvlist, glatte gerikter. Innerdører. Hvite fabrikkmalte tunge MDF-dører med ett speil. Vanlige dørterskler. Dempelist i karm. Glass i dørblad mellom vindfang og stue. Innerdører fra 2025. Noe justering må påberegnes. Generelt: Alle overflater tak, vegger og gulv er nyrenoveret i 2025. Ingen bruksmerker. Det kan med fordel settes inn flere ventiler i yttervegg. Ikke håndløper på begge sider på innvendig trapp. Det forutsettes at innerdør med glass helt ned har sikkerhetsglass.

1.etg: Takhøyde er fra 2,28 m til 2,32 m.

-Stue har plater i tak med malt tapet og falske malte dragere, plater med malt tapet på vegger og brystningspanel, samt vegg med hel panel (panel lagt i 45 grader). Laminatgulv. Flislagt støpt trapp med sving i bunn til sokkel. Det er pusset pipe og brannmur. Vedovn med glass. Vedovn står på skiferflis. Terrassedør. Panelovn.
-Kjøkken har takess, panel på vegger (panel lagt i 40 grader), laminatgulv. Ventiler i vindu.
-Vindfang har takess, panel på vegger, laminatgulv. Plassbygget kott/skap. Loftsluke med stige.
-Soverom har plater i tak med malt tapet, panel på vegger, laminatgulv. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu. Panelovn. Plassbygget køyeseng. Dobbel plassbygget skap.
Listverk: Trehvitt listverk. Hulke taklister. Glatte og profilerte gerikter. Glatte gulvlist. Profilerte brystningslister. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Lakkerte heltredører med tre speil. Vanlige dørterskler. Innerdører fra 1996. Justering av heltredører må påberegnes. Skyvedør mellom stue og kjøkken. Slett dørblad fra byggeår 1960 med respatex på ene siden. Skyvedør går trangt. Generelt: Alle overflater fra 1996. Normale bruksmerker. Noe mer bruksmerker på gulv. Knirk i gulv. Nivåforskjell på gulv mellom kjøkken og stue. Noe planavvik på trebjelkelag fra byggeår +/- 0 til 10 mm. Noe små svanker på gulv ved vindfang. Det kan generelt monteres flere ventiler i yttervegger. Rekkverk på trapp har større åpninger enn 100 mm.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive fritidsboligens tilstand for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fritidsbolig 1 etasje med sokkel etg, opprinnelig bygget i 1960. Fritidsboligen fremstår som bygget med opplysninger om følgende endringer:

- Terrasse med delvis overbygg, 1996.
- Taktekking av takplater med underlagspapp, sløyfer, lekter, takrenner og beslag, 1996.
- Overflater plan 1, 1996.
- Kjøkkeninnredning, 1996.
- Brønn, 2000.
- Utvidelse av terrasse i 2007.
- Overflater, himling, vegger og gulv på sokkel etg, 2025.
- Gulv mot grunn med varmekabel i sokkel etg, 2025.

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:	2 980 000,-	
- Fradrag:	999 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 981 000,-	1 981 000,-

Tomteverdi:	350 000,-
-------------	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 1 290 000,-
--	----------------------

Låneverdi:	1 032 000,- (80%)
------------	--------------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 14 828,-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Sokkeletg	37	2	0	0	37	2
1.etg	48	0	0	40	48	0
SUM BYGNING	85	2	0	40	85	2
SUM BRA	87					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Sokkeletg: Gang/vindfang, rom for vask/do, stue.

1.etg: Stue, kjøkken, vindfang, soverom.

BRA-e:

Sokkeletg: Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det foreligger enkle fasader og plantegninger av fritidsboligen, datert 17.10.2007 som markerer utvidelse av terrasse. Utvendig bod på sokkel med sikringsskap, settes som BRA-e og S-rom. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Rom for vask med do har overflater fra 2025, rommet er ikke bygget som komplett våtrom og vurderes ikke som våtrom, fritidsboligen har ingen innlagt vann eller godkjent utslipp.

ANDRE MERKNADER:

Det er ingen snøfangere på yttertak. Noe ulendt tilkomst fra sokkel til plan 1 via utvendig plassbygget steintrapp opp til hoveddør. Ytterdør på sokkel er å foretrekke brukt.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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:***Olav Øyen**

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Forskalingsnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

30/09/2025



Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Fundamentert på stedlig grunn. Fjell, stein, sand og grus. Grunnmur av plasstøpt betong som er satt med naturstein i sokkelfront. Grunnmur har kjeller med plasstøpt betonggulv mot grunn. Grunnmur har en vinkel der det er tilbygget utvendig bod.

Merknader: Grunnmur av uisolert plasstøpt betong fra byggeår. Grunnmur har rom under terreng som nylig er innredet. Natursteinsatt sokkel som er vedlikeholdspunkt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen krypekjeller.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ingen drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør. Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser. Taknedløp er ført vekk fra grunnmuren.

Merknader: Dreneringsløsning i stedlig grunn fra byggeår. Usikker dreneringsløsning. Det er rom under terreng som nylig er renovert, det er ingen tegn til fukt innvendig på befaringsdagen, og det er brukt flis innvendig på nedfylt grunnmur. Uisolerte plasstøpte betongvegger under bakkenivå, er risikokonstriksjon for fukt. Terreng på baksiden må utbedres slik at det faller fra grunnmuren. Ny komplett dreneringsløsning er utfordrende grunnet terreng og grunnmur med sokkel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel med liggende trepanel i gavler. Gesimskasser av tette trebord på både langsider og gavler.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Etterslep på utvendig vedlikehold. Ingen luftet konstruksjon. Ytterkledningen er fuktutsatt der den står nærme bakkenivå. Noe påbegynnende råte der ytterkledningen ligger helt ned mot bakkenivå. Noe vridde og sprukket kledningsbord. Værbitte overflater. Skjøter på kledningsbord som er fuktutsatt. Ingen vannbrett ved omramming på vindu med blyglass. Ingen luftespalte ved raft eller gesimskasse til yttertak. Det er tegn på at deler av eldre terrasse ved kjøkken er innbygget som del av kjøkken senere enn byggeår.

3. Vinduer og ytterdører**TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvitt fabrikk malt topphengslet kjellervindu innsatt i mur fra 2022. Hvite fabrikkmalte husmorvinduer i kjeller, innsatt i mur med ventil fra 2010. Hvitt fabrikk malt topphengslet kjellervindu innsatt i mur fra 2022. Hvite fabrikkmalte fastkarmvinduer i kjeller, innsatt i mur med ventil fra 2010. Hoveddør på sokkel er hvit fabrikk malt med profilert dørblad, og smårutet ruglet glass fra 2025. Enkel plassbygget boddør med glass inn til utvendig bod. Hvite kostmalte sidehengslet vindu og fastkarmvindu fra byggeår 1960 i 1.etg. Hvite kostmalte husmorvinduer med ventiler fra 1985 i 1.etg. Hvit kostmalt og lakkert trehvit hoveddør med smårutet, ruglet glass i 1.etg fra 1990-tall. Hvit kostmalt og lakkert trehvit terrassedør fra antatt 1985.

Merknader: Fabrikkmalte vinduer og hoveddør på sokkel gis TG 1. Hvite fabrikkmalte husmorvinduer fra 1985, hvit kostmalt og lakkert trehvit terrassedør fra antatt 1985, samt hoveddør fra 1990-tall gis TG 2. Bruksmerker og slitasjer på hoveddør fra 1990-tall. Husmorvinduer og fastkarmvinduer er værbitte utvendig og krever vedlikehold. Ingen vannbrett ved omramming på vindu med blyglass. Vinduer fra byggeår 1960 anses utgått på levetid og danner grunnlag for TG 3. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av duk, tekket med Plannja alu-taksteinsplater. Takkonstruksjonen er trukket ut med slakere vinkel over overbygget terrasse. Takkonstruksjonen er trukket ut med vinkel til overbygget inngangsparti plan 1. Takkonstruksjonen har kaldt loft. Teglpipeline over yttertak nær mønet med heldekkende pipeledning og bøyle på topp. Feietrinn. Feieplattform. Pipe er 1,4 m over mønet.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Konstruert for lett takkonstruksjon. Ingen lufttilgang ved raft. Vedlikeholdspunkt der taksperrer er koblet sammen ved overbygget terrasse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1996

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av duk fra 1996, tekket med Plannja alu-taksteinsplater fra 1996. Hvite sløyfer og lekter.

Merknader: Takteking og undertak fra 1996. Noe bulker på mønepanner. Noe værbitte vindski. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag, luftehatt. Heldekkende pipekledning med bøyle på topp. Overband på takrennekroker. Taknedløp er ført vekk fra grunnmur. Takrenner og beslag antatt fra takrenovering i 1996.

Merknader: Takrenner, nedløp og beslag har sin funksjon. Takrenner må renskes, og overgangsbeslag ved overbygget inngangsparti er vedlikeholdspunkt.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

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

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra loftsluke i vindfang 1.etg. Synlig upusset teglpipe. Ingen gulv for lagring. Synlig plassbygget sperretak. Undertak av duk. Boret hull til lufting i begge gavler. En utvendig luke i gavlvegg. Etterisolert.

Merknader: Kaldt loft fra byggeår. Vepsebol, muselort. Ingen lufttilgang ved raft, ingen dokumentasjon på bruk av diffusjonsåpent undertak. Ingen dampsperre mot varmt rom. Ingen isolert takluke. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse fra 1996 og 2007 på 40 m², hvorav 23 m² er overbygget. Fundamentert på stedlig grunn av betongpilar med tresøyler og limtretragere. Gulvbjelker og terrassebord av impregnerte trematerial. Beiset terrassebord. Rekkverk av tre med stående rekkverksbord. Rekkverkshøyde 90 cm. Overbygget tak har malt panel i himling.

Merknader: Lave rekkverk under 1 m, 4 m ned til bakkenivå. Noe skjevheter på terrassegulv der den ligger over eksisterende støpt terrasse. Ytterkledning er fuktutsatt der terrassebord ligger mot ytterkledning. Noe værbitte rekkverk. Vanlig vedlikehold må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipe fra byggeår fundamentert på stedlig grunn i sokkel. Pusset pipe med sotluke i rom for vask/do. Pusset og slemmet plassbygget åpen peisgrue i stue på sokkel med ventiler og luftejustering. Pusset og malt pipe og brannmur med vedovn i stue 1.etg. Vedovn har glass og står på flis. Upusset teglpipe på loft. Teglpipe over yttertak nær mønet med heldekkende pipekledning og bøyle på topp. Feietrinn. Feieplattform. Pipe er 1,4 m over mønet. Luftekanal i pipe.

Merknader: Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og sokkel. Flislagt støpt trapp med sving i bunn mellom sokkel og 1. etg.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Knirk i gulv. Nivåforskjell på gulv mellom kjøkken og stue. Noe mindre planavvik på trebjelkelag fra byggeår +/- 0 til 10 mm. Noe små svanker på gulv ved vindfang. Rekkverk i 1. etg mot trapp har større åpninger enn 100 mm. Ingen håndløper på vegger i innvendig trapp. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Gang/vindfang, rom for vask/do og stue.**TG 1** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Gang/vindfang, rom for vask/do og stue. - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Alle overflater fra 2025.

Merknader: Sokkel har rom under terreng for varig opphold. Nye ubrukte overflater. Det bør monteres flere ventiler i yttervegg.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gang/vindfang, rom for vask/do og stue. - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Alle overflater og gulv mot grunn fra 2025.

Merknader: Sokkel har rom under terreng for varig opphold. Overflater fra 2025 uten bruksmerker. Plastøpt gulv mot grunn med dokumentert utførelse. Det forutsettes at fuktsperre mot grunn er ivarettatt ved renovering.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er ikke boret hull i vegger under terreng, det er brukt fliser på betongvegger. Tørt i sokkel på befaringsdagen. Overflater og gulv mot grunn fra 2025.

Merknader: Sokkel har rom under terreng for varig opphold. Alle overflater og gulv mot grunn er fra 2025, dokumentert utførelse og det forutsettes at det er tatt hensyn til at eldre veggkonstruksjoner som ikke er isolert på utsiden og kan ha mangel på drenering er risikokonstruksjon for fukt. Det bør etableres flere ventiler i yttervegg og eller i vinduer.

10. Våtrom**10.1 Ingen våtrom.****Ingen** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask/do beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.

Ingen 10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask/do beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.

Ingen 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom. Ingen innlagt vann og avløp. Rom for vask/do beskrevet i beskrivelse av innvendige overflater.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Ikke innlagt vann. Kjøkkeninnredning fra 1996. Rett kjøkkeninnredning på vegg mot soverom. Overskap og underskap av patinert furu med ett-speils profilerte fronter. Laminert benkeplate med furuimitasjon. Nedfelt dobbelt stålkum. Lys og kontakt under overskap. Avtrekksvifte ført inn i lufteventil på pipe. Vanlige hvitevarer.

Merknader: Eldre kjøkkeninnredning med normale bruksmerker. Ingen sprutplate bak vask, men heller ikke innlagt vann. Det mangler dekklist på enden av benkeplate. Kjøkkeninnredning i OK stand som har sin funksjon.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

Ingen 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt vann eller avløp. Det vannet som bæres inn i hytta slippes ut. Det er ny Cinderella hyttedo på rom for vask.

Ingen 13.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmtvannsbereder. Ingen innlagt vann.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler eller nedgravd oljetank.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i vinduer. Avtrekk fra rom for vask. Avtrekksvifte fra kjøkken ført inn i lufteventil på pipe.

Merknader: Det bør monteres flere ventiler i yttervegger. Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen eget toalettrom. Cinderella hyttedo på rom for vask.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen garasje eller uthus.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1960

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 1996/2023/2025, delvis

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema 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.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V sikringsskap med automatsikringer fra 2023 plassert i utvendig bod. Åpent el-anlegg opprinnelig fra byggeår 1960. Renovering i perioden 1996 da innvendige overflater i 1. etg ble pusset opp og skjult el-anlegg på sokkel fr 2025.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Ujordnet og jordet stikkontakter. Ved kjøp av brukt fritidsbolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke 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.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på fritidsbolig bygget i 1960. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befarings av fritidsboligen, samt leser selger sin egenerklæring om denne foreligger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
1.3	Drenering
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.3.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-