

EIERSKIFTERAPPORT™

SALG

Eltdalsfjellvegen 514, 2430 Jordet



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
3	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
4	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
2	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
3	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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.



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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:51, Bnr: 129
Hjemmelshaver:	Ann-Therese Nelson
Seksjonsnr:	
Festenr:	48
Andelsnr:	
Tomt:	1000 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	Ikke innlagt
Avløp:	Ingen avløp
Regulering:	Ikke oppgitt/ukjent
Offentl. avg. pr. år:	Kr. 1610,- pr. år.
Forsikringsforhold:	Tryg
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1980

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.10.2025
Forutsetninger:	Tåke minus 2 grader og oppholdsvær. Snøfritt.
Oppdragsgiver:	Ann-Therese Nelson
Tilstede under befaringen:	Ingen tilstede.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Naturtomt med stein, lyng, busker og trær.

OM BYGGEMETODEN:

Såle er ikke kjent, da det ligger under terreng. Fritidsboligen står på pilarer av murte lettklinker blokker og trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk med stående trepanel, saltak i trekonstruksjoner tekket med asfalt shingel. Vindskier med isbord av tre. Element pipe som er helbeslått over tak.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår med behov for bl.a. noe vedlikehold.
Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

- Oppvarming med vedfyring og gassovner.
- Det har vært mus i fritidsboligen tidligere. Hull er tettet.

DOKUMENTKONTROLL:

- Følgende ble fremlagt:
- Grunnboka
 - Godkjent Branntilsyn 2024.

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

Vegger i hovedsak med trepanel og tapet.
Tak med trepanel.
Gulv med belegg og lakkert tregulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom er i normal stand, alder tatt i betraktning. Enkelte sår, hakk og rift i overflaten kan forekomme.
Noe spor i innvendig takpanel etter fukt. Ikke vært et gjentakende problem siden 2008.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Følgende ble det opplyst om:
- 1992/1994: Montert vinduer med 2-lags glass.
 - 2010: Ny asfaltshingel på taket. Egeninnsats.
 - 2016: Veranda antatt bygd.
 - 2024: Oppgradert/malt noe innvendige flater.
 - 2024: Nytt ildsted montert. Trysil mur og puss AS.
 - 2025: Cinderella forbrenningstoalett.
 - 2025: Nytt 12V solcelleanlegg. Montert av Jakob Andersen AS

EIERSKIFTERAPPORT™

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 måleverdige.

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 m²	S-Rom m²
1-etasje	70				66	4
Veranda				20		
SUM BYGNING	70			20	66	4
SUM BRA	70					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Vf, bod, wc- rom, 3 soverom stue og kjøkken.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser.

GARASJE / UTHUS:

EIERSKIFTERAPPORT™

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:

Arild Hoberg

Takstmann og Murmester med 40 års erfaring fra nybygg, rehabilitering, tilstandsvurdering og kalkulasjon

28/10/2025

Arild Hoberg

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Fundamentering/såle er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.
Pilarer av murte blokker over bakkenivå, som fritidsboligen hviler på.

Merknader: Avvik: Noe skjevheter på murte pilarer ble registrert.

Det ble ikke registrert planhetsavvik utover kravene i standarden, der dette ble målt på gulv innvendig.

Antar at det ikke er drenering.

- Normal levetid på murte blokker/betong før utbedring: 20 - 60år.

**TG iu** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Visuell inspeksjon under fritidsboligen fra utsiden.

Merknader: Krypekjeller med god lufting.

Det er utført fuktsøk i svill, uten å registrere for høye fuktverdier.

**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

EIERSKIFTERAPPORT™

Terrengfall vurderes som tilstrekkelig.

Merknader: Ingen merknader i forhold til terrengfall.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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 påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

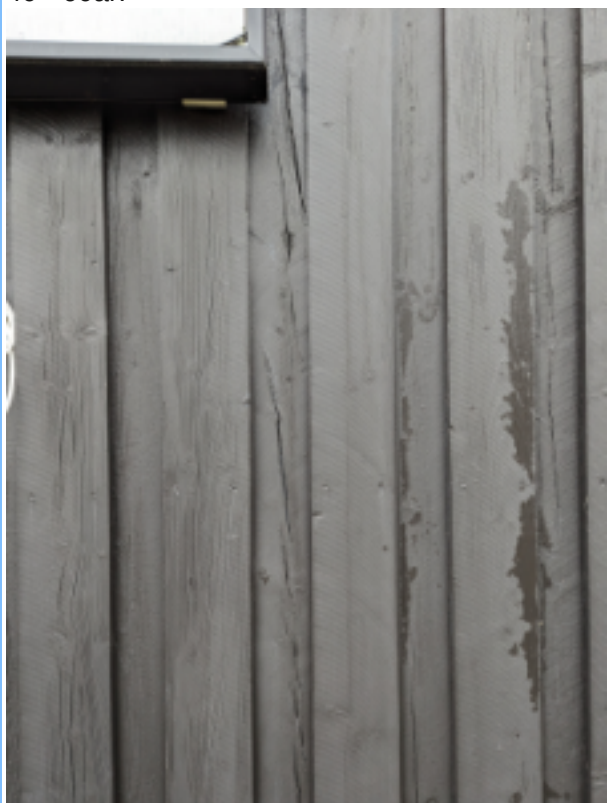
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

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

Bindingsverk med malt stående trepanel.

Merknader: Utvendig panel fremstår som normalt vedlikeholdt, med noe sprekker i kledningen.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll, kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ikke forhøyet fuktverdi på utvendig kledning. Normal levetid for kledning før utskifting 40 - 60år.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags isolerglass i hovedsak fra ca.1992/1994, og koblete vinduer fra byggeår, med tre vindusbrett.
Malt tre ytterdør antas fra byggeår.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen, ingen avvik. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. Justering av innvendige dører. Generelt vedlikehold må påregnes utvendig. Normal brukstid på trevinduer 20 - 60år, og tredører 20 - 40år.

**4. Tak****TG 3** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er påvist fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med asfaltshingel antatt 2010, vindskier og isbord, ble visuelt undersøkt fra bakkeplan. Pipe er helbeslått over tak.

Merknader: Avvik: - Forkantbeslag og takrenne på en side uten taknedløp.

- Mangler forkantbeslag, takrenne og taknedløp på andre siden.
- Asfaltshingel med noe sprikende takshingel på enkelte steder.
- Vindskier og isbord er slitt. TG2

Noe fuktskjolder innvendig tak etter tidligere lekkasje, som er tettet iflg. eier.

- Normal levetid for takrenner og nedløp av metall før utskifting: 25 til 35år

**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

EIERSKIFTERAPPORT™

Undertaket antas å være i fra 1980

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

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.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist avvik på sluk eller renner.

Det er ikke påvist overløp.

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Undertak antas med rupanel, ikke inspisert, da loftet ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.

Ikke lekter på denne konstruksjonen. Taktekking med asfaltshingel.

Det ble ikke registrert lekkasje rundt pipe innvendig.

Avvik på beslag, renner og nedløp er kommentert i foregående post.

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

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

Det er påvist ventilerings av yttertaket.

Loftet er ikke inspisert, da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda utført med impregnerte materialer, som står på pilarer. Rekkverk i malt treverk.

Trapp med rekkverk.

Merknader: Avvik: - Rekkverk trapp og trapp er ikke iht. krav. Det skal ikke være større åpning enn 10cm i trinn og rekkverk. TG3

- Utbedring av understøttelse veranda. TG3

Generelt vedlikehold TG2

EIERSKIFTERAPPORT™

**7. Våtrom****7.1 Ingen****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 1** 8.1 Kjøkken

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

Ikke installert vann og godkjent avløp.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, vaskekum og skyllekum, gasskomfyr med kokeplater.

Avtrekksvifte 230V over komfyr, som ikke er tilkoblet.

Merknader: Kjøkkeninnredning fremstår godt vedlikeholdt.

Avløp fra kjøkkenbenk antas å gå direkte til terreng.

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

EIERSKIFTERAPPORT™

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**

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Cinderella forbrenningstoalett installert i 2025 på toalett rom.

Merknader: Ingen avvik registrert.

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 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventiler i yttervegger.

Merknader: Mangler tilluft til soverom.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Fritidsboligen har 12V solcelleanlegg fra 2025, med 2stk batterier og display.

Montert av Jakob Andersen AS.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Det er ikke innlagt vann, avløp eller strøm i fritidsboligen.
- Solcellepanel med to batterier og styringsenhet på det ene soverommet.
- Festeavgift kr. 5500,- pr. år.
- Det er privat veg fra Eltdalsvegen med bompassering.
- Det er ei ile, som det hentes vann i fra ca. 500m fra hytta.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Avvik murte pilarer.
2.1	Yttervegger
	Avvik: Sprekk i kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Avvik: Slitte vinduer og vindusbrett, med behov for vedlikehold.
10.5	Ventilasjon
	Etablering av tilluft.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Alder på eksisterende takrenne er allerede nådd. Utskifting av eksisterende takrenne og montering av nye beslag, renner og nedløp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Utbedring av avvik.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000