

Salg

Gamle Brennsætervegen 14
2324 Vang På Hedmarken



Energimerke

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Arild Hoberg

Dato: 25/08/2025

Bukkholtvegen 60

Stange 2335

91829037

arild@hobergtakst.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 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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:202, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Arne Ivar Storrud og Liv Sølvi Jensrud
Seksjonsnr:	
Festenr:	87
Andelsnr:	m ²
Tomt:	
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	KDP for Vang almenning, Øya, Rødsetervollen og Skjellbekk.
Offentl. avg. pr. år:	Arne Ivar Storrud
Forsikringsforhold:	If forsikring
Ligningsverdi:	139 711
Byggear:	1992

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	2025-09-22 08:28:26 +0000
Forutsetninger:	Sol ca. 6 grader og pent vær.
Oppdragsgiver:	Arne Ivar Storrud

Tilstede under befaringen:

Arne Ivar Storerud

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Naturtomt med grusveg opp til fritidsboligen.

OM BYGGEMETODEN:

Såle er ikke kjent, da det ligger under terreng. Fritidsboligen står på pilarer av murte blokker. Yttervegger i bindingsverk med stående trepanel, saltak i trekonstruksjoner tekket med metall plater. Vindskier med isbord av tre. Takrenner og nedløp. Element pipe som er slemmet og malt over tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen har blitt ivaretatt med normalt vedlikehold.
Forøvrig vises det til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming med vedfyring og propan ovn.

DOKUMENTKONTROLL:

Følgende ble fremlagt:

- Tegninger.
- Brann- og feier rapport.
- Egenerklæring.
- Opplysninger om eiendomsskatt.
- Utskrift basert på matrikkeldata.
- Salgsopplysninger.
- Transport av festekontrakt.
- Kommunale gebyrer 2025.
- Grunnkart.
- HK- Kommuneplan 2018-2030-Arealdel.
- Kommunedelplan for Vang almenning, Øya, Rødsetervollen og Skjellbekk.
- Kommuneplan.
- Ligningsverdi eiendom.
- Nabolagsprofil.
- Oversiktskart for eiendom 3403 - 202/1/87/.
- Pantebokkopi fast eiendom.
- Pantebokkopi fast eiendom, følgebrev.
- Planopplysninger.
- Reguleringsplankart.
- Utskrift grunnbok.
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler.- Vegstatuskart for eiendom 3403 - 202/1/87/.

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

I hovedsak trepanel vegger og himling. Gulv med malt tregulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Andre rom er i normal stand, alder tatt i betraktning. Enkelte sår, hakk og rift i overflaten kan forekomme.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende ble det opplyst om av eier:

- 2006: Ny wc ble montert.
- 2007: Nytt kjøkken.

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 m ²	S-Rom m ²
1-etasje	33				33	
Terrasse				30		
WC/bod inntil fritidsboligen		5				5
SUM BYGNING	33	5		30	33	5
SUM BRA	38					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Frittstående bod		5				5
SUM BYGNING		5				5
SUM BRA	5					

BRA-i:

Stue, kjøkken og 2 soverom

BRA-e:

Utedo/bod og frittstående vedbod.

MERKNADER OM AREAL:

Totalt BRA 43m², BRA-i 33m² Areal er målt med laser.

GARASJE / UTHUS:

Utført/bod og frittstående vedbod.

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

25/08/2025

Arild Hoberg

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

Merknader: Det ble ikke registrert planhetsavvik utover kravene i standarden, der dette ble målt.

Antar at det ikke er drenering.

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

TG 1 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.
Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Inspeksjon under fritidsboligen fra utsiden.

Merknader: Kryp kjeller med god lufting.

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



TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengfall vurderes som tilstrekkelig.

Merknader: Ingen merknader på befaringdagen.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Bindingsverk med malt stående trepanel.

Merknader: Det ble ikke registrert lufting og musesteng.

Utvendig panel fremstår som normalt vedlikeholdt.

Noe riss/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 trepanel. - - Normal levetid for trepanel før utskifting 40 - 60år.



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 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 1992, med metall vindusbeslag.

Malt tre ytterdør antas fra 1992.

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.

Generelt vedlikehold må påregnes utvendig.

Normal brukstid på trevinduer 20 - 60år, og tredører 20 - 40år.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking 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 påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Lufting kaldloft via takraft. Pipe er porettet og malt over tak.

Merknader: Det er ikke luke til loftet.

Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. TGiu
Fikk ikke undersøkt gjennomføring av pipe i tak. TGiu
Lufting kaldloft via takraftet.

TGiu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1992

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Merknader:**5. Loft****TGiu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er ikke inspisert, da det ikke er loftsluke i konstruksjonen.

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.

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

Merknader: Rekkverk høyde 73cm, krav er på min. 90cm.

Mangler rekkverk på begge trappene.

Mangler rekkverk på betong terrasse.

7. Våtrom**7.1 Ingen våtrom****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.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Ikke vann og avløp i fritidsboligen.

Kjøkkeninnredning fra 2007 i heltre med profilerte fronter. Propan kjøleskap og kokeplater.

Merknader: Tilstanden på kjøkkeninnredning fremstår som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.

**9. Rom under terreng****9.1 Ingen rom under terreng****Ingen 9.1.1 Veggenes 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.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er ventiler over vinduer.

Merknader: Ingen dører inn til soverommene i fritidsboligen.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det er solcellepanel med batteri og display i fritidsboligen.



Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Fritidsboligen har ikke vann, avløp eller strøm. Vannpost ca.100m fra fritidsboligen.
Ett Solcellepanel på gavl vegg, med batteri i hytta og display på vegg i kjøkken.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

2.1	Yttervegger
	Noe riss/sprekker i kledning.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Etablering av loftsluke.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Utbedring av og montering av rekkverk.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-