

aktiv.



Hallangsåsen 83, 1954 SETSKOG

**Stilfullt oppgradert, pen hytte med
alt på ett plan - Moderne standard
- Solrik terrasse - Dobbelgarasje -
Naturskjønt!**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: May-Britt Westreng

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 116/160 kvm
Tomtstr.: 2293.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 152, bnr. 51
Gnr. 152, bnr. 27
Oppdragsnr.: 1107250081

Stilfullt oppgradert, pen hytte med alt på ett plan og dobbel garasje!

Velkommen til Hallangsåsen 83 - en innbydende og innholdsrik hytte fra 2008 med alt på ett plan. Beliggenheten er naturskjønn og idyllisk, med umiddelbar nærhet til flotte turområder som byr på god rekreasjon sommer som vinter. Gode solforhold og nydelig utsikt nytes på en vestvendt terrasse på ca. 31 kvm, og bilene parkeres i en dobbelgarasje fra 2016 og på en stor, gruslagt gårdsplass.

Hytta ble omfattende oppgradert av fagfolk i 2019, og fremstår med delikate farge- og materialvalg og moderne standard. Stuen og kjøkkenet danner et herlig allrom med luftbåren gulvvarme og ildsted, og kjøkkenet fra 2019 har integrerte hvitevarer. Videre er det en romslig spisestue, en pen entré, et velholdt bad/wc/vaskerom og tre pene soverom. Lagringsplass finnes i en isolert bod i bakkant av garasjen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	15
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	55
Energiattest	60
Nabolagsprofil	61
Budskjema	80



Velkommen til Hallangsåsen 83! En stilfullt oppgradert, pen hytte med alt på ett plan.



Det er parkering i en frittliggende dobbelgarasje og på egen, gruslagt gårdsplass.



Gode solforhold og naturskjønn utsikt nytes til det fulle på en vestvendt terrasse på ca. 31 kvm.



Terrassen har dekke i tre, og det er montert både utestikk og stemningsfull utebelysning på hytteveggen.

Hallangsåsen 83 1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et stort, innbydende allrom med luftig takhøyde og god møbleringsfrihet.



Her kan det innredes med sofagruppe, lenestoler og tv-/mediastasjon.



Kjøkkenet, som var nytt i 2019, har et stilfullt og tidsmessig design med langstrakte benkeflater som innbyr til spennende kokkelering.



Kjøkkeninnredningen har sorte, finerte fronter, messingdetaljer og sort benkeplate i kompositt med nedfelt, grå oppvaskkum.



Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.



Soverom av god størrelse.



Soverom.



Pent flislagt bad med gulvvarme, og ekstra høy himling. Baderomsinnredningen har lyse, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et veggskap, toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med skyvedør i glass.



Fritidsboligen ble i senere tid tilbygget med spisestue med utgang til terrassen.



Spisestue.



Romslig soverom i den tilbyggede delen av fritidsboligen.



Soverom.



Vakre Hallangen.



Joker på Setskog.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 m²

BRA - e: 44 m²

BRA totalt: 160 m²

TBA: 31 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 116 m² Entré, spisestue, 3 soverom, gang, bad, stue, kjøkken og teknisk rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m² Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m² Garasje og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2293.9 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er naturskjønne, med umiddelbar nærhet til flotte turområder som byr på god rekreasjon sommer som vinter. En liten spasertur unna ligger innsjøen Hallangen med gode bade- og fiskemuligheter, og hytteforeningen har bruksrett på et område

med felles brygge. Tomten på 2294 kvm består hovedsakelig av naturtomt, og rundt hytta er den pent opparbeidet med gressplen og gruslagte områder.

Gode solforhold og naturskjønn utsikt nytes til det fulle på en vestvendt terrasse på ca. 31 kvm. Her er det god plass til grill og ønsket utemøblement, og en tofløyet glassdør inn til spisestuen åpner opp skillet mellom inne og ute. Terrassen har dekke i tre, og det er montert både utestikk og stemningsfull utebelysning på hytteveggen.

Beliggenhet

Hytta ligger i et rolig og veletablert hytteområde ved innsjøen Hallangen på Setskog i Aurskog-Høland kommune. Området byr på flotte turmuligheter i nærliggende skog og mark, og ikke minst gode fiske- og bademuligheter i Hallangen og andre, nærliggende vann. Hytteforeningen har bruksrett på et område rett ved innsjøen Hallangen, hvor det også er felles brygge.

Områdets naturskjønne beliggenhet og flotte utfartsområder gir god rekreasjon året rundt. Løypenettet i området har tilkobling til både Rømskog og Mangenfjellet med fint terreng, enten du vil gå turer i skogen eller sykle på skogsveier uten biltrafikk. Vinterstid kjøres det opp skiløyper i området.

Setten er en stor innsjø som ligger ved Setskog. Denne naturperlen byr på mange viker og mindre øyer, og er et yndet sted for kanopadlere, sportsfiskere og turister. Her er det i tillegg fine sandstrender og gode bademuligheter.

Det er ca. 6,5 km til Setskog som har Joker butikk. Til Bjørkelangen tar det ca. 20 min å kjøre med bil, og her er det kjøpesenter med et variert utvalg og fine konsepter. Det er for øvrig ca. 40 min å kjøre til grensehandel i Tøcksfors, 1 time til Charlottenberg og Lillestrøm, samt 1 t og 20 min til Oslo.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i Finn annonsen for kjørebekräftelse.

Bebyggelsen

Nærområdet består av fritidsboligbebyggelse, skog og innsjøen Hallangen.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen generelt:

Fritidsboligen er oppført på et plan og har blitt tilbygget og renoveret. Den har generelt

meget god tilstand med svært liten bruksslitasje.

Grunn og fundamenter:

Bygningen står på grunnmurselementer med støpt plate.

Grunnmur:

Grunnmuren består av støpte elementer.

Drenering:

Det er ingen synlige tegn eller opplysninger om dreneringssystem rundt hytta.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader:

Ytterveggene er av trekonstruksjon med stående trekledning. Det er observert musebånd ved stikkkontroll.

Takkonstruksjon:

Bygningen har en saltak konstruksjon med delvis høy himling. Taket er tekket med betongtakstein og forenklet undertaksplater som undertak.

Renner, nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskillere:

Støpt plate på mark med "Legalett" gulvvarme og el-varmekabler.

Vinduer og dører:

Trevinduer med 2-lags isolerglass, datert 2007. Profilert ytterdør i tre og to-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass, datert 2019.

Terrasse, balkonger, trapper ol.:

Terrasseplatting på mark med rillet impregnerte gulvbord. Støpt platting ved inngangsdør med varmekabler, som ikke er tilkoblet.

Garasje:

Garasjen er en dobbelgarasje med isolert bod i bakkant og innlagt strøm. Den har støpt plate på mark med ringmur av lettklinkerblokker, yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig stående panel, og saltak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Innvendig bod er isolert og har panel på vegger/himling, mens garasjedelen har åpent bindingsverk med vindtette plater utvendig, klart for eventuell isolering. Garasjen har leddport med motor og fjernkontroll, ytterdør til bod, og trevinduer med 2-lags isolerglass.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det mangler

tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Elektrisk anlegg: Manglende dokumentasjon fra byggeår eller fra ombygging. Anbefales en utvidet el-kontroll.

TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Overflater Gulv (Bad/vaskerom): Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt.
- Sluk, membran og tettesjikt (Bad/vaskerom): Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldende krav.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Henning Fagersand, datert 12.02.2025. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 (TG 2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Fritidsboligen ble kjøpt i 2009.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja. Beskrivelse: Fra år til annet noen maur ved inngangsdøra, blitt borte ved en runde med maurmiddel.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Firmanavn: Hemnes El-Installasjon AS Beskrivelse av arbeidet: Skifte av vifte for gulvvarme - mars 2025 Oppgradering lys, varmekabler i vinterstue - 2019.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært. Firmanavn: LM Utemiljø AS og Fagerås Bad & Membran AS. Beskrivelse av arbeidet: Innglassing og isolering vinterstue, oppgradering av gulver - 2019, både parkett i hovedhytte og fliser m varmekabler i vinterstue.

Kommentar fra selger: Nytt kjøkken med hvitevarer installert 2019 ved Kjøkkenstudio Aurskog AS. Garasje satt opp i 2016 ved Bygg Med Oss AS.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, bad/wc/vaskerom, teknisk rom, 3 soverom , spisestue og stue/kjøkken.

Annet: Isolert bod i bakkant av garasjen.

Kort fortalt

- Familievennlig og tiltalende hytte
- Oppført i 2008 og renoveret i 2019
- Innholdsrik hytte med alt på ett plan
- Dobbelgarasje og gruset gårdsplass
- Naturskjønn tomt på 2294 kvm
- Vestvendt, solrik terrasse på 31 kvm
- Pen entré med varme i flislagt gulv
- Romslig, pen spisestue ved entreen
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Luftbåren gulvvarme og ildsted
- Lekkert, velutstyrt kjøkken fra 2019
- Velholdt, delikat bad/wc/vaskerom
- Hytta har 3 tiltalende soverom
- Lagringsplass i utebod ved garasjen
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Standard

Entré

Hytta har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, støpt repos og veggmontert utebelysning. Vel inne er det en fin entré med grønnmalt panel på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme. Stilkombinasjonen fortsetter inn til et stort, åpent rom som i dag blir brukt som spisestue. Rommet har flere bruksmuligheter, og har utgang til den vestvendte terrassen via en tofløyet glassdør. Hytta ble omfattende oppgradert av fagfolk i 2019, og fremstår med delikate farge- og materialvalg og moderne standard.

Kjøkken

Kjøkkenet, som var nytt i 2019, har et stilfullt og tidsmessig design med langstrakte benkeflater som innbyr til spennende kokkelering. Innredningen har sorte, finerte fronter, messingdetaljer og sort benkeplate i kompositt med nedfelt, grå oppvaskkum. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et stort, innbydende allrom med luftig takhøyde og god møbleringsfrihet. Her kan det innredes med sofagruppe, lenestoler og tv-/mediastasjon, og i nærheten av kjøkkenet er det rom for å samle familie og feriegjester til hyggelige måltider rundt et langbord.

Allrommet har mørkbeiset panel på veggene, hvitmalt panel i himlingen og trestavs parkett på gulv med luftbåren gulvvarme. Ekstra varme og hygge på kaldere kvelder sikres med fyr i en moderne, skiferkledd peis med innsats.

Bad

Badet i hytta fremstår som velholdt og delikat, med hvite fliser på veggene, naturlig panel i ekstra høy himling og beige fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har lyse, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et veggskap og et stort speil med belysning. Videre har badet et toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med skyvedør i glass.

Soverom og garderobe

Det er tre pene soverom i hytta, og alle har fine sprossevinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter. To av soverommene har lysmalt panel på veggene, og på det tredje rommet er det naturlig panel på veggene og i det høye skråtaket. Det er plass til dobbeltseng og garderobeskap på alle soverommene, og hytta har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en isolert bod i bakkant av garasjen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Større vedlikehold og rehabilitering/Oppussing og oppgradering.

2019: Utført av firma. Tilbygg og ombygging av terrasse med tak og bod til entre, spisestue og soverom. Oppgradert og renoverert hytta med bl.a. nye gulv, nytt kjøkken og overflatebehandling.

2025: Oppgradering av renseanlegget planlagt. Dagens renseanlegg er et infiltrasjonsanlegg bygget i 2005, og det foreslås å bytte det ut med et SBR-anlegg.

Forventet budsjett er ca. 2,15 millioner kroner, med en ekstra innbetaling på 15 000 kroner i 2024 og 2025 for å dekke prosjektkostnaden.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement.

Parkering

Det er parkering i en frittliggende dobbelgarasje på ca. 44 kvm og på egen, gruslagt gårdsplass. Garasjen var ny i 2016, og har motorisert leddport og romslig lagringsbod.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Polisenummer

4249872

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Energi

Oppvarming

Hytta varmes opp med "Legalett" luftbåren gulvvarme i stue/kjøkken, gang og soverom. Elektrisk gulvvarme på bad og i spisestuen. Dette suppleres med vedfyring i peis med innsats i stuen.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Norgespris

Det er ikke kjent om avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 2 346

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkl. hytterenovasjon og feiing.

I tillegg betales kr. 12.000 til hytteforeningen for felles drift og vedlikehold av felles anlegg og utstyr.

Eiendomsskatt

Kr 1 690

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Aurskog Høland kommune på 3 promille.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 533 891

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, tv/internett, m.m.

Årlig velavgift

Kr 12 000

Velforening

Det er pliktig medlemskap i hytteeierforeningen for denne fritidseiendommen.

Den totale årlige velavgiften er 12.000 kroner.

Velavgiften inkluderer kostnader til vei vedlikehold som strø, salt, kantslått, grus og brøyting, drift og service av renseanlegg, service på vannanlegg, strøm til pumpehus og renseanlegg, forsikringer, samt diverse utgifter.

Det er planlagt en ekstra innbetaling fra hver hytteeier på 15 000 kroner i henholdsvis 2024 og 2025 for å dekke oppgraderingskostnader for renseanlegget.

Det er besluttet at det skal betales inn kr. 9.000,- den 01.07.2025 og den 01.09.2025.

Denne kostnaden tilkommer kjøper. Avgiften for 2026 beslutes i årsmøte.

Vedtektene er vedlagt salgsoppgaven.

Kjøperen av denne eiendommen har flere forpliktelser. Dette inkluderer medlemskap i hytteeierforeningen, etterlevelse av vedtektene, samt eiendomsbegrensninger og bruk av eiendommen til vedlikehold og brøyting.

Det er ingen spesifikke avtaler eller aksept som må tas hensyn til utover de nevnte forpliktelsene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Sameiet

Sameienavn

Hallangen Hytteforening

Organisasjonsnummer

921707622

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 51 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 152, bruksnummer 27 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3226/152/51:

22.07.2010 - Dokumentnr: 551009 - Jordskifte

Jordskiftesak 0200-2009-0037

Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2005 - Dokumentnr: 8463 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:152 Bnr:27

01.01.2020 - Dokumentnr: 916983 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:152 Bnr:51
01.01.2024 - Dokumentnr: 144374 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:152 Bnr:51

21.09.2005 - Dokumentnr: 8463 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:152 Bnr:51

Heftelsene omhandler jordskiftesak med bruksrett for eiendommen til adkomstveien til hyttefeltet iht. kart, registrering av grunnen og omnummering ved kommunesammenslåing.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "nybygg fritidsbolig" på Hallangen hyttefelt, gnr. 152, bnr. 51, datert 08.04.2008.

Det foreligger ferdigattest for "nybygg garasje" på Hallangsåsen 83, 1954 SETSKOG, datert 24.08.2017.

Det foreligger ferdigattest for "innbygging av åpent overbygd areal, endring av bod til hoveddel og enkel fasadeendring" på Hallangsåsen 83, 1954 SETSKOG, datert 11.04.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.04.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei og har privat vann- og avløpsanlegg. Avløpet er koplet til et felles avløpsanlegg for Hallangen hyttefelt og hytta har vann fra felles borebrønn. Hallangsåsen Vel har felles privat borevann og renseanlegg for eiendommer på feltet.

Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm av vei samt kostnader til drift og vedlikehold av privat vann- og avløpsordning. Felles septiktanker/renseanlegg for hyttefeltet. Anlegg driftes av hytteforening. For nærmere opplysninger om vann og avløpssystem på hyttefeltet anbefales det å kontakte hytteforeningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplan for "Hytteområde, Hallangen nord, gnr. 152 bnr. 1,2 og 3."

Avsatt i kommuneplanen til nåværende fritidsbebyggelse.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

Hele hytta kan leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 100 (Omkostninger totalt)

118 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.545,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kenneth Sverre

Eiendomsmegler MNEF

kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, Bjørkeveien 18
1941 Bjørkelangen, Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato

14.05.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Hallangsåsen 83, 1954 SETSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 gnr. 152, bnr. 51

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 04.02.2025

Rapportdato: 12.02.2025

Oppdragsnr.: 13998-1146

Referansenummer: ZE7550

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Fritidsbolig på et plan.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Hytta er tilbygget og renoveret, det er svært liten bruksslitasje og har generelt meget god tilstand.
Relativt mindre avvik er registrert, det bør innhentes dokumentasjon om mulig.
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmurselementer og støpt plate.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Saltak konstruksjon og delvis høy himling.
Tekket med betongtakstein og forenklet undertaksplater, som undertak.
Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Profilert ytterdør i tre.
To-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Terrasseplatting på mark med rillet impregnerte gulvbord.
Støpt platting ved inngangsdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av parkett, laminat og fliser.
Vegger og himlinger er av trepanel.

Elementpipe med heldekkende beslag over tak, peisinnstus i stue.

Formpressede profilerte innerdører, to med glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår.
Fliser på vegger, trepanel på øvre del av vegger og trepanel i himling.
Fliser på gulv med to sluk og gulvvarme.
Sanitærutstyr og innredning består av dusjhjørne med buet glassvegger/dør og tett bunnlist, heldekkende servant med underskap, speil med sideskap, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk med kanal ut og tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate av stein eller kompositt med nedfelt induksjonstopp og vaskesum, integrert oppvaskmaskin, venskap, stekeovn og kjøleskap.
Røroshetta vegghengt ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i plast (rør-i-rør) og kobber, med fordelerskap og stoppekran i teknisk rom på bad.
Synlige avløpsrør i plast.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Legalett luftbåren gulvvarmesystem i hoveddel med inspeksjonsluke i soverom tilbygg.
Øvrig oppvarming med elektriske varmekabler i flisløst entre/spisestue, vedfyring og panelovner.

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter er plassert i teknisk rom.

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i soverom.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hytta ligger i et skrånet terreng, der det er planert for bygningen, det er flatt og noe fall fra grunnmur.
Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	116 m ²
Totalpris	4 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forevist tegninger.
Tilbygg og bruksendring er ikke søkt om til kommunen, eier skal ordne dette før salg.

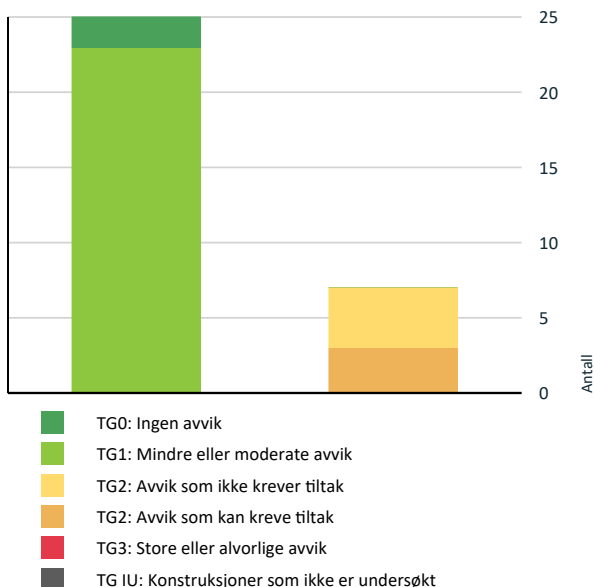
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Iht. Eiendomsverdi er garasjen godkjent 22.6.2017 med ferdigattest.

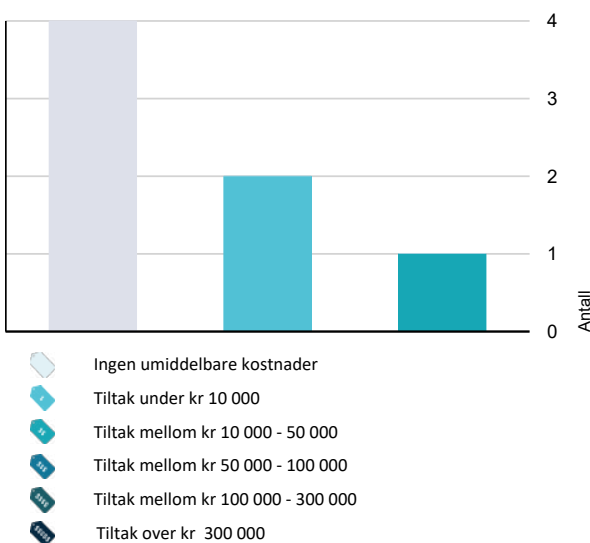
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat er oppdatering av tilstandsrapport utført 30.8.2022
Rapport er oppdatert med bl.a. arealoversikt etter nytt regelverk, det er utført nye fuktmålinger og generell enkel gjennomgang uten nye vurderinger, hvis dette ikke er kommentert.

Enkelte bilder er gjenbrukt.

Iht. eier er det ikke utført utbedringer eller endringer, foruten at det er skiftet enkelte sprekte taksteiner.

Det er ikke mottatt utfylt egenerklæring, det er et krav iht. Avhendingslova og kan føre til at rapporten ikke blir godkjent. Kommunale opplysninger er ikke tilsendt, opplysninger er hentet fra kommunens kartportal og kan være mangelfull. Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard

Fritidseiendom med oppgradert og helrenoveret hytte på et plan. Planløsning i hytta består av tilbygg med entre/spisestue med glassfasade og soverom, i hoveddel er det to soverom, bad/vaskerom og åpen stue/kjøkken løsning. Oppvarming skjer med luftbåren gulvvarme, el-varmekabler, vedfyring og panelovner. Overflater og innredning med høy standard.

Vedlikehold

Hytta er meget godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Utført av firma.	Tilbygg og ombygging av terrasse med tak og bod til entre, spisestue og soverom. Oppgradert og renoveret hytta med bl.a. nye gulv, nytt kjøkken og overflatebehandling.
------	------------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein med forenklet undertaksplater, som undertak
Besiktiget fra tak i 2022.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Iht. dagens krav skal takstige være sammenkoblet med stigesikring og det skal være feieplattform på piper over 1,20 m.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler stigetrinn til pipe.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning. Ved stikkkontroll ble det observert musebånd.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon og delvis høy himling. Det er et mindre møneloft uten tilgang, om mulig bør det etableres luke for inspeksjon.

Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Datert: 2007.

Dører

Profilert ytterdør i tre.
To-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass, datert 2019.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning på mark med rillet impregnerte gulvbord.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Støpt platting med varmekabler ved inngangsdør.
Varmekabler ikke tilkoblet.



Platting ved inngangsdør.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er av parkett, laminat og fliser.
Vegger og himlinger er av trepanel.

Deler av innvendige vegger i tilbygg har utvendig kledning grunnet innbygging av tidligere terrasse.
Liten bruksslitasje på overflater.

Det ble observert maur på gulvfliser i entre, som bør følges med på og eventuelt foreta tiltak.



Tidligere terrasse er bygget inn.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark med «Legalett» gulvvarme og el-varmekabler.
Ved målinger ble det registrert mindre skjevheter på gulv.
Det er målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 10 mm over hele rom.

Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger eller om bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

I egen bolig før TEK10 tredde i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med heldekkende beslag over tak, peisinnstus i stue.
Pipe og peis forblendet med skifer e.l. i stue.



Peis.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede profilerte innerdører, to med glass.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-97) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.



Bad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, trepanel på øvre del av vegger og trepanel i himling. Dør er i våtsone til dusj, karm og dør er godt behandlet, det er viktig at dette opprettholdes for å unngå fuktskader.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er målt ca. 1:100 fall i dusjsone, øvrig gulv er tilnærmet flatt.

Terskel på ca. 30 mm, det er ikke synlig om membran er trekket opp på terskel.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Gulvet utenfor dusjsone er flatt uten fall mot sluk ute på gulvet og det er ikke høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Dagens krav er 25 mm fra topp membran ved dør til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør undersøkes om membran er trukket opp på terskel, hvis ikke bør dette utbedres for å unngå fuktskader ved en eventuell vannlekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gulvet utenfor dusjsone er flatt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

To plastsluk, et i dusjsone uten synlig membranmansjett og et på gulv ved yttervegg med synlig membranmansjett.

Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om tettesjikt på våtrommet for å kunne fastslå at dette er lagt etter byggetidspunktets krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusjsone.

Tilstandsrapport



Sluk utenfor dusjsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av dusjhjørne med buet glassvegger/dør og tett bunnlist, heldekkende servant med underskap, speil med sideskap, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med kanal ut og tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke nødvendig da det er eksisterende hull fra soverom mot dusjsone.
Fuktmåling viste under 7,8 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.
Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate av stein eller kompositt med nedfelt induksjonstopp og vaskekum, integrert oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn og kjøleskap.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

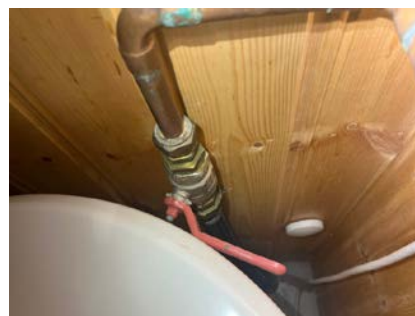
! TG 1 Avtrekk

Rørshetta vegghegt ventilator.
Det er takhatt over området til kjøkken, det er vurdert at dette er for avtrekk fra ventilator over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i plast (rør-i-rør) og kobber, med fordelerskap og stoppekran i teknisk rom på bad.



Stoppekran, funksjonstestet ok.

Tilstandsrapport



Fordelerskap.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Det er takhatt over området til bad, det er vurdert at dette er for avløpslufting

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Iht. dagens krav skal installasjoner ha nødvendige rens punkter for rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Installasjoner skal ha nødvendige rens punkter (stakeluger e.l.) for rengjøring. Avløpsrør skal være selvrensende.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det finnes løsning for dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Takhatt vurdert til avløpslufting.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

TG 1 Varmesentral

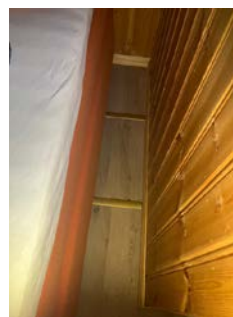
Legalett luftbåren gulvvarmesystem i hoveddel med inspeksjonsluke i soverom tilbygg.

Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om anlegget og er ikke videre vurdert utover at det observerte Legalett termostater og luke i gulv, som ikke er åpnet.

Det anbefales at det innhentes opplysninger og dokumentasjon for drift og eventuell service av anlegget.

Iht. eier fungerer dette som det skal.

Øvrig oppvarming med elektriske varmekabler i flislagt entre/spisestue, vedfyring og panelovner.



Inspeksjonsluke til gulvvarmesystemet under seng på soverom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i teknisk rom.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

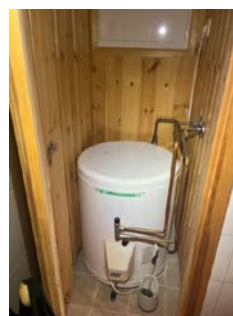
Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Årsaken til direkte el-tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannsbereder.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i soverom.

Det er ikke fremvist dokumentasjon fra byggeår eller fra ombygging.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Ikke fremvist samsvarserklæringer.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunnlag av manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll, eventuelt innhente dokumentasjon.
Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.
Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



El-skap.

1 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Feste til røykvarsler sitter i taket.

TOMTEFORHOLD

! TG 1 Drenering

Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig dersom gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Det forutsettes at byggegrunnen består av naturlig selvdrenerende masser og at vannet kan renne uhindret til lavere liggende grunnvannsstandnivå.

Det er ingen synlige tegn eller opplysninger om at det er dreneringssystem rundt hytta.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurselementer og støpt plate.

! TG 1 Terrenghorhold

Hytta ligger i et skrånet terreng, der det er planert for bygningen, det er flatt og noe fall fra grunnmur.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling og lagring.

Byggeår

2016

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Dobbelgarasje med isolert bod i bakkant og innlagt strøm.
Støpt plate på mark med ringmur av lettklinkerblokker, yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig stående panel, saltak i trekonstruksjoner som er teknet med betongtakstein.
Innvendig bod er isolert og har panel på vegger/himling, garasjedel har åpent bindingsverk med vindtette plater utvendig, klart for eventuell isolering.
Leddport med motor og fjernkontroll, ytterdør til bod, trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

Meget godt vedlikehold og normal god tilstand.
Garasjen er ikke tilstandsvurdert utover denne beskrivelsen.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

116 m²/116 m²

Fritidsbolig: Entré, Spisestue, 3 Soverom, Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 5 150 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi Konklusjon markedsverdi 4 100 000
--	---

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hallangsåsen 66 ,1954 SETSKOG 67 m² 2006 2 sov	20-03-2022	2 400 000	3 000 000		3 000 000	44 776
2 Hallangsåsen 78 ,1954 SETSKOG 84 m² 2012 2 sov	15-06-2022	3 250 000	3 500 000		3 500 000	41 667
3 Hallangsåsen 63 ,1954 SETSKOG 94 m² 2007 2 sov	12-04-2022	3 300 000	3 200 000		3 200 000	34 043
4 Hallangsåsen 73 ,1954 SETSKOG 115 m² 2005 3 sov	24-05-2022	4 200 000	3 800 000		3 800 000	33 043
5 Hallangsåsen 62 ,1954 SETSKOG 75 m² 2007 2 sov	29-05-2023	2 550 000	2 474 000		2 474 000	32 987
6 Hallangsåsen 75 ,1954 SETSKOG 71 m² 2009 2 sov	12-05-2024	2 500 000	2 400 000		2 400 000	32 432
7 Hallangsåsen 72 ,1954 SETSKOG 89 m² 2011 2 sov	31-10-2024	2 850 000	2 700 000		2 700 000	30 337

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	4 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	370 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 370 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

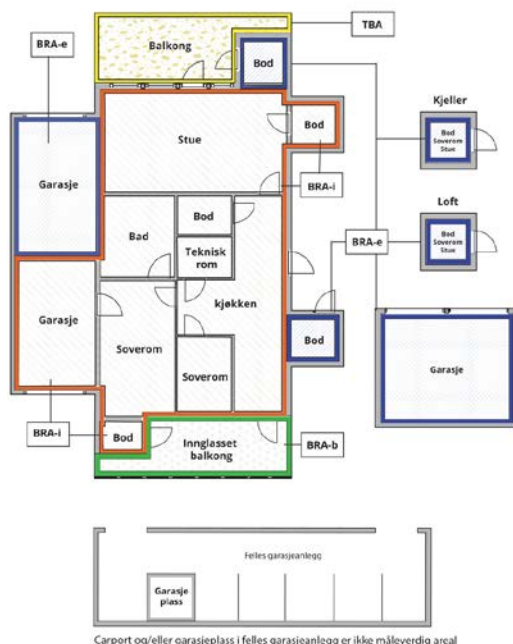
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	116			116	31
SUM	116				31
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Spisestue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Teknisk rom		

Kommentar

Terrasse er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,19 m til ca. 2,26 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forevist tegninger.

Tilbygg og bruksendring er ikke søkt om til kommunen, eier skal ordne dette før salg.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Bod	

Kommentar

Frittstående garasje er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommene bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Iht. Eiendomsverdi er garasjen godkjent 22.6.2017 med ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	115	1
Garasje	0	44

Kommentar

Fritidsbolig

S-rom er teknisk rom på bad og garasje.

Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Knut Fredrik Nordlie	Kunde
30.8.2022	Henning Fagersand	Takstmann
	Knut Fredrik Nordlie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	152	51		0	2294 m ²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse							
Hallangsåsen 83, 1954 Setskog							
Hjemmelshaver							
Westreng, May Britt							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hallangen hyttefelt er beliggende i et skogsområde ved innsjøen Hallangen på Setskog i Aurskog-Høland.

Adkomstvei

Privat vei tilhørende hytteforeningen.

Tilknytning vann

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Tilknytning avløp

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Regulering

Reg.plan: Hallangen Nord Hyttefelt.

Arealformål: Fritidsbebyggelse.

Iht. Aurskog-Høland kartportal.

Om tomten

Eiet tomt på 2.294 kvm, tomten er skrånet mot vest og er delvis opparbeidet med plen, gruset/singlet innkjøring og parkering, øvrig er naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst målebrev datert 21.9.2005.

Tinglyst rettsbok datert 30.4.2010.

Hytteforening

HALLANGEN HYTTEFORENING.

Hallangen hytteforening, organisasjonsnummer 921707622, ble stiftet 25.2.2007. Hytteforeningen omfatter Gnr 152/Bnr 28-62 (hytter) og Gnr 152/Bnr 27 (vei og tomt) i Aurskog og Høland kommune.

Foreningens geografiske virkeområde er begrenset til fellesområdene, veien til hyttene og på området rundt samt badeplassen ved Hallangen. Med vei i denne forbindelse menes de kjøreveier som har 2 eller flere brukere.

Foreningen har i tillegg ansvar for ivaretagelse av foreningens økonomi, vannforsyning, kloakkhåndtering og andre løpende driftsoppgaver.

Hytteeeierne i Hallangen hytteforening har rett og plikt til å være medlemmer.

Dette er kun en sammendrag av vedtektene og kjøpere bør sette seg inn i vedtekter, regnskap o.l.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.02.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	17.09.2022	Sit.kart, planopplysninger	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.04.2008	Ferdigattest nybygg fritidsbolig.	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere salgsdokumenter	30.08.2022	Salgsprospekt fra 2017	Innhentet		Nei
Eier	04.02.2025	Viste og ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	1	Nei
Vedtekter	17.09.2022	Hytteforeningens vedtekter.	Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZF7550>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250081	

Selger 1 navn
May-Britt Westreng

Gateadresse	
Hallangsåsen 83	

Poststed	Postnr
SETSKOG	1954

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

14

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalnr.

4249872

Document reference: 1107250081

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MW

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250081

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Nytt kjøkken m hvitevarer installert 2019 v Kjøkkenstudio Aurskog AS Garasje satt opp i 2016 v Bygg Med Oss AS

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Britt Westreng	23061bac140f44af1840d9e6 f95ae7388e6865cd	28.04.2025 20:06:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

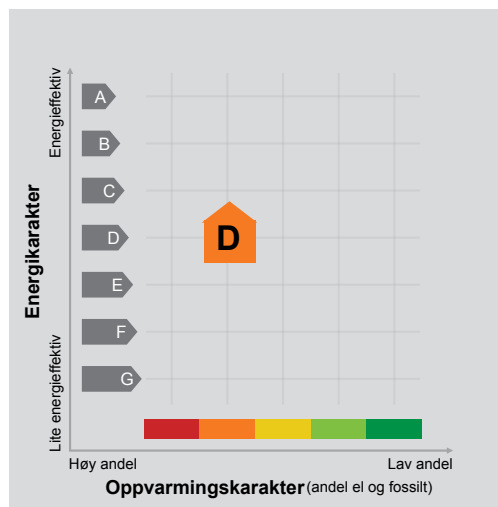
Document reference: 1107250081

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Hallangsåsen 83
Postnummer	1954
Sted	SETSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	51
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23189941
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-111908
Dato	28.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Hallangsåsen 83

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 16 min 🚗
🚋 Gropa Linje 470	5 min 🚗 3.1 km
🚋 Åserudkrysset Linje 470, 478	5 min 🚗 3.6 km

Avstand til byer

Lillestrøm	55 min 🚗
Mysen	58 min 🚗
Oslo	1 t 21 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rømskog omsorgsbolig 134406	10 min 🚗
🚗 Rømskog Kulturhus 134415	11 min 🚗

Vintersport

Alpin

- Bjørkelangen skisenter
- Kjøretid: 25 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Urskog Fort	30 min 🚗
-------------	----------

Sport

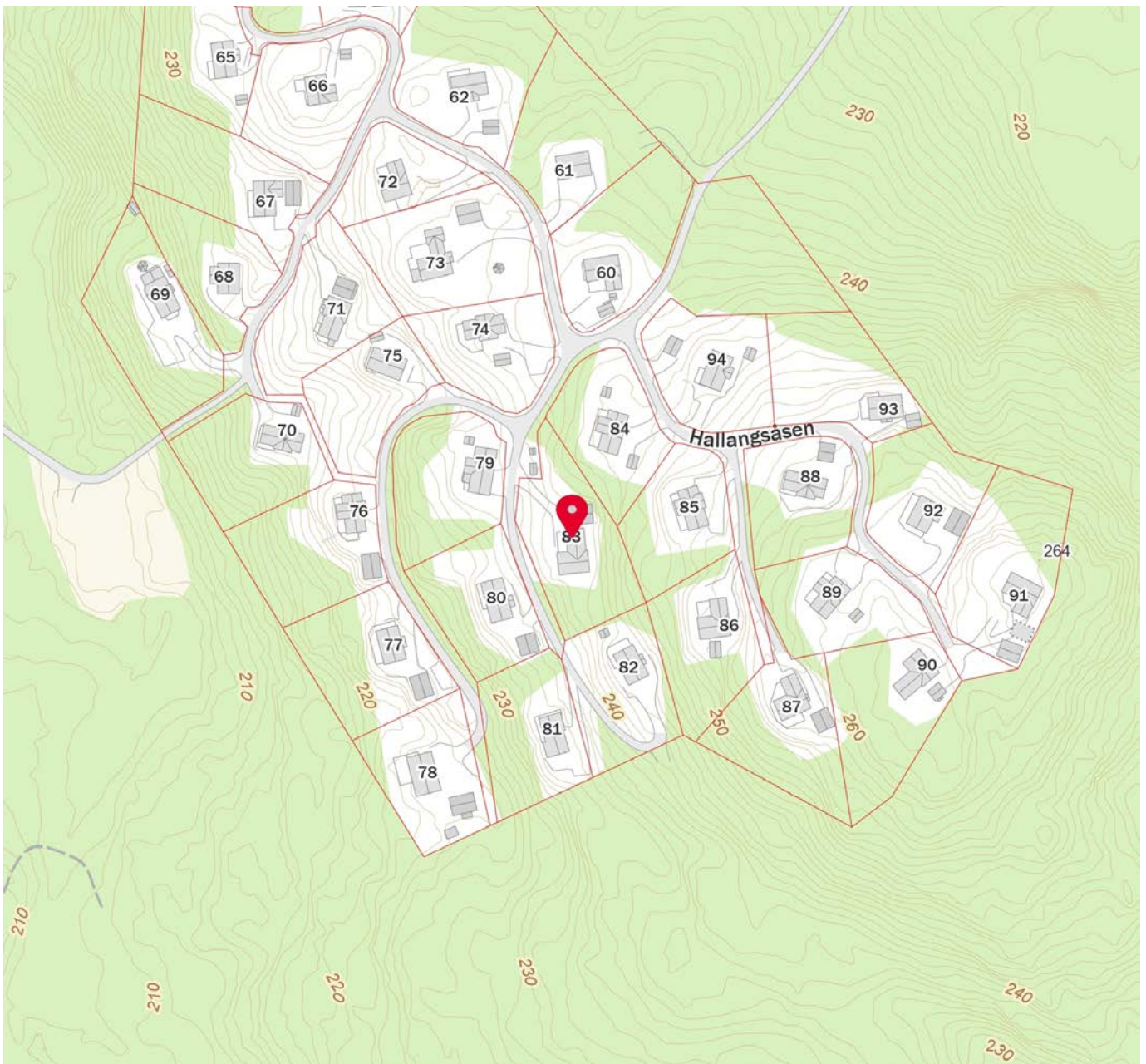
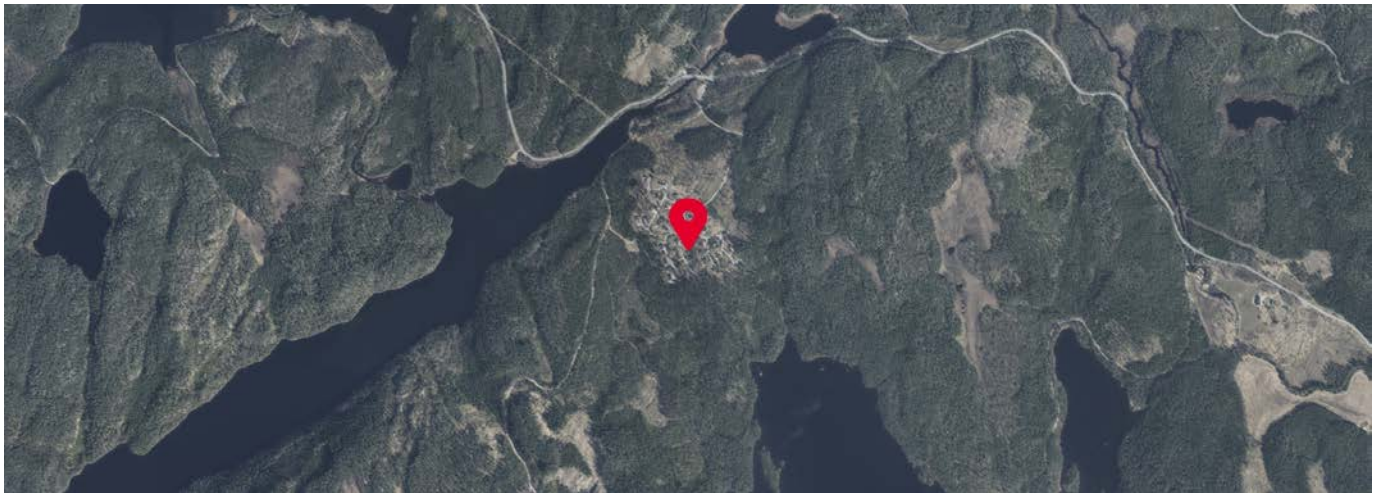
⚽ Setskog idrettsanlegg Ballspill, fotball	10 min 🚗 7.2 km
⚽ Rømskog skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚗 8 km
🏊 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	22 min 🚗
🏊 MOVA Bjørkelangen	23 min 🚗

Dagligvare

Joker Setskog PostNord, søndagsåpent	9 min 🚗 7.1 km
Joker Rømskog Post i butikk, PostNord	10 min 🚗 8.9 km

Varer/Tjenester

🏪 AMFI Bjørkelangen Torg	22 min 🚗
🏪 Bjørkelangen Senter	23 min 🚗
🏪 Apotek 1 Bjørkelangen	22 min 🚗
🏪 Boots apotek Bjørkelangen	23 min 🚗
🍷 Bjørkelangen Vinmonopol	23 min 🚗





Aurskog-Høland kommune

Resultatenhet Tekniske tjenester
Forvaltning

Setskog Utbyggingsselskap As
Setskog Eiendom

1954 SETSKOG

Vår ref.: MB-07/1127-4

Arkivnr.: GA 152/51

Deres ref.:

Dato: 08.04.2008

FERDIGATTEST

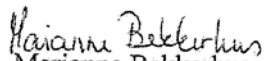
Tillatelse til tiltak er gitt 07.05.07.

Gjelder: Nybygg fritidsbolig.
Gnr/Bnr.: 152/51
Byggested: Hallangen hyttefelt,
Tiltakshaver: Setskog Fritidseiendom As

Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer er mottatt 25.03.08. Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen


Marianne Bekkerhus
fagkonsulent

Kopi:

Setskog Fritidseiendom As, Setskog Eiendom, 1954 SETSKOG

Adresse	Telefon	Telefax	E-post	Foretaksnr
Rådhusveien 3 1940 BJØRKELANGEN	63 85 25 00	63 85 25 12	postmottak@aurskog- holland.kommune.no	00948164256



Bygg med oss AS
Serviceveien 10
1940 BJØRKELANGEN

Saksbehandler: Pål Vigdal Vår dato: 24.08.2017 Deres dato: Vår ref: 17/01886-6 Deres ref:

Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 22.06.2017.

Gjelder: Nybygg garasje
Gnr/bnr: 152/51
Byggested: Hallangsåsen 83, 1954 SETSKOG
Plangrunnlag: Reguleringsplan for Hallangen nord hyttefelt

Ansvarlig søker: Bygg Med Oss AS
Tiltakshaver: May-Britt Westreng og Knut Nordlie

Søknad om ferdigattest er mottatt den 24.08.2017. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket tilfredsstiller kravene for ferdigattest.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med hilsen
for Aurskog-Høland kommune
Forvaltning

Kjetil Hauger
leder

Pål Vigdal
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift

Vedlegg:
Klageskriv

Liste over kopimottakere:
May Britt Westreng, Bjørkeveien 45, 1940 BJØRKELANGEN
Knut Fredrik Nordlie, Bjørkeveien 45, 1940 BJØRKELANGEN

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256



Enhet Forvaltning

May Britt Westreng
Bronserøysa 9
1940 BJØRKELANGEN

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
25/01290-5

Saksbehandler:
Hanne Beate Holmbro

Dato: 11.04.2025

152/51 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 03.04.2025.

Søknad om ferdigattest er mottatt 10.04.2025.

Gjelder: Innbygging av åpent overbygd areal, endring av bod til hoveddel og enkel fasadeendring

Gnr/bnr: 152/51

Byggested: Hallangåsen 83, 1954 SETSKOG

Plangrunnlag: Hytteområde, Hallangen nord, gnr. 152, bnr. 1, 2 og 3

Tiltakshaver: May Britt Westreng

Søknad om ferdigattest er mottatt den 10.04.2025. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at tiltaket tilfredsstiller kravene for ferdigattest.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
enhetsleder

Hanne Beate Holmbro
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:

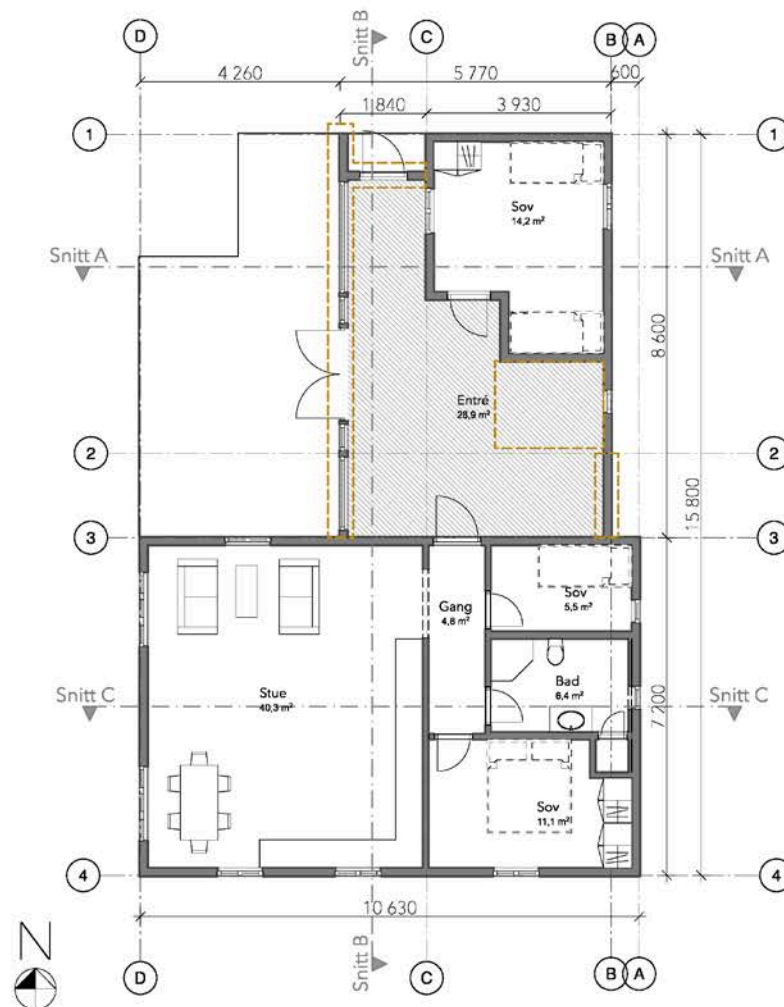
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over mottakere:

May Britt Westreng, Bronserøysa 9, 1940 BJØRKELANGEN

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256

PLANLAGT STATUS



Tegninger er basert på kundens FDV dokumentasjon. Ny BRA i er i henhold til takstmannens tilstandsrapport fra januar 2025. Avvik kan forekomme.



NOTATER

Eksisterende areal:
BRA hytte: 70,7 m²
BRA annekks: 18,2 m²
Ny BRA hytte 116 m²

 Åpent areal bygges inn og bod rives
 Tiltak

FASE

Seknad

TILTAKSHAVER

May-Britt Westreng
Bronserøysa 9
1940 Bjørkelangen

PROSJEKT

Hallangsåsen 83
1954 Sætkog
Aurskog-Høland kommune

GNR./BNR.
152/51

TEGNING

Plan 1, etasje

NR.

A20-01

MÅLESTOKK

1:100 (A3)

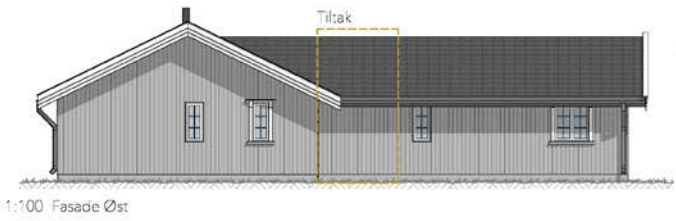
DATO.

11.03.2025

SIGN.
ASB

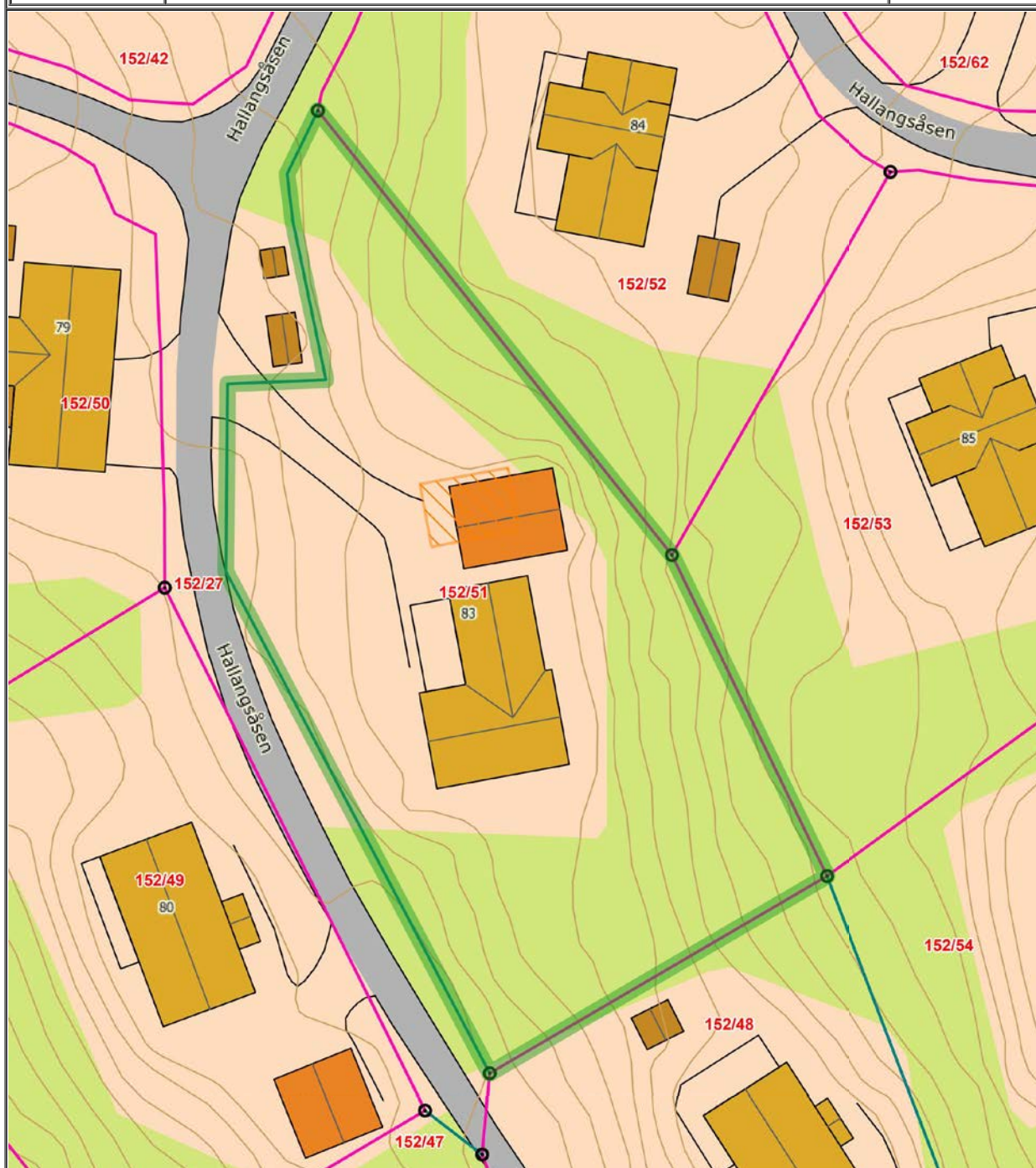
KONTROLL

PLANLAGT STATUS



NOTATER <i>Tegninger er basert på kundens FDV dokumentasjon. Ny BRA i er i henhold til takstmannens lstndsrapport fra januar 2025. Avvik kan forekomme.</i>		FASE Sknd		TEGNING Fasader	NR. A40-01
		TILTAKSHAVER May Britt Westreng Bronseraya 9 1940, Bjerkellangen		MLESTOKK 1:100 (A3)	DATO. 11.03.2025
		PROSJEKT Hallangslsten 83 1954 Ssskog Aurskog-Hland kommune	GNR/BNR. 152/51	SIGN. ASB	KONTROLL

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 152	Bnr: 51	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Hallangsåsen 83, 1954 SETSKOG					
Hj.haver/Fester:		WESTRENG MAY BRITT, BRONSERØYSA 9, 1940 BJØRKELANGEN				
AURSKOG- HØLAND KOMMUNE	Dato: 5/5-2025 Sign:				Målestokk 1:500	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

VEDTEKTER FOR HALLANGEN HYTTEFORENING

Vedtatt årsmøte april 2023

§ 1 Navn og formål

Hallangen hytteforening, organisasjonsnummer 921707622, ble stiftet 25.2.2007. Hytteforeningen omfatter Gnr 152/Bnr 28-62 (hytter) og Gnr 152/Bnr 27 (vei og tomt) i Aurskog-Høland kommune.

Formålet er å ivareta medlemmenes interesser i forhold til kommunale myndigheter, grunneiere og andre aktuelle interessehavere og etablere best mulig samarbeid med disse.

§ 2 Virkeområde

Foreningens geografiske virkeområde er begrenset til fellesområdene, veien til hyttene og på området rundt samt badeplassen ved Hallangen. Med vei i denne forbindelse menes de kjøreveier som har 2 eller flere brukere.

Foreningen har i tillegg ansvar for ivaretagelse av foreningens økonomi, vannforsyning, kloakkhåndtering og andre løpende driftsoppgaver.

§ 3 Medlemmers plikter

Hytteeierne i Hallangen hytteforening har rett og plikt til å være medlemmer. Hver hytte er begrenset til ett medlem med stemmerett i foreningen.

Innmelding skjer ved kontraktsinngåelse ved kjøp av tomt/hytte knyttet til et unikt bruksnummer. Nye eiere er pliktig til å melde relevant personalia til styret i Hallangen hytteforening.

Medlemmer er pliktig til å påse at vedtektene formidles til megler ved salg av hytte.

Medlemmer er pliktig til å betale årlig kontingent til hytteforeningen.

§ 4 Styret

Foreningen ledes av et styre på fem styremedlemmer og et varamedlem, valgt på årsmøtet. Varamedlemmet har kun stemmerett dersom styret ikke er fulltallig på styremøter. Bare myndige personer kan delta i styret. Årsmøtet velger leder, styremedlemmer og varamedlem. Styret organiserer internt nestleder, kasserer og sekretær. Sluttes et styremedlem rykker varamedlem opp som styremedlem.

Styrets medlemmer velges for 2 år av gangen, hvorav fortrinnsvis maksimum 3 av styrets medlemmer er på valg samtidig.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 av styrets medlemmer er til stede på styremøtet. Styrets leder har dobbeltstemme ved stemmelikhet. Styret skal føre referat fra møtene og fra årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor og en valgkomité på 2 medlemmer. Valgkomiteen utarbeider forslag til nye styre/varamedlemmer og styreleder før årsmøtet hvert år. Styret plikter å informere valgkomiteen om behov for nye styrerepresentanter.

Revisor og valgkomite velges for ett år av gangen.

Styremedlemmer og varamedlem velges fortrinnsvis som følger. Avvik vil forekomme som resultat av salg av hytter eller endring i personlige omstendigheter.

Leder	på valg i år med partall
Nestleder	på valg i år med oddetall
Kasserer	på valg i år med partall
Sekretær	på valg i år med oddetall
Styremedlem	på valg i år med partall
Varamedlem	på valg i år med oddetall

§ 5 Årsmøte

Årsmøtet holdes innen utgangen av april hvert år. Innkalling til årsmøte skal angi tid og sted, årsberetning, årsregnskap godkjent av revisor, budsjett og saker til behandling innmeldt av styret eller medlemmer.

Innkalling til møte sendes ut senest 3 uker før årsmøte.

Dersom medlemmer ønsker at saker utover de faste punktene skal behandles må forslag om dette sendes til styret innen 10. mars.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle:

- Valg av møteleder og referent
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Budsjett
- Valg av styre
- Valg av valgkomite
- Valg av revisor
- Fastsettelse av årskontingent
- Innmeldte saker

Hver medlem har 1 stemme, begrenset til 1 stemme per hytte. Et medlem kan stille på vegne av et annet medlem med fullmakt og avgi stemme på dennes vegne. Maksimum 2 fullmakter per medlem. Årsmøtets avgjørelser skjer ved simpelt flertall. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall. Antall fremmøtte medlemmer danner stemmegrunnlaget.

§ 6 Årskontingent

Kontingenten skal dekke de antatt budsjetterte utgiftene for felleskostnader, et tillegg til uforutsette utgifter samt sparing i fond for fremtidig nødvendige investeringer. Sum fastsettes årlig på årsmøtet.

Årskontingenten fordeles med lik andel per hytte.

Ved uforutsette driftsutgifter som overskrider foreningens finansielle soliditet eller budsjett, kan styret kreve inn ekstra betaling. Medlemmene er solidarisk ansvarlige for utgiftene med lik andel per hytte.

§ 7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner dette nødvendig eller når minst 1/3 av medlemmene skriftlig har bedt om det. Forespørsel om ekstraordinært møte skal inneholde sakliste som beskriver problemstilling(ene), og forslag til løsning på de saker som skal tas opp. Styret plikter å sende innkallingen og saklisten til medlemmene senest 2 uker før møtet avholdes.

§ 8 Ansvarlighet

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, sedvane, vedtekter og vedtak fra årsmøter. Styret kan ta alle avgjørelser på vegne av medlemmene i henhold til dette.

Styret kan ikke uten samtykke fra årsmøtet gjøre vedtak om rettslige disposisjoner over fast eiendom utover vanlig forvaltning. Det samme gjelder kjøp og salg av fast eiendom eller andre vedtak som er særlig inngripende overfor medlemmene.

PROTOKOLL

Årsmøte i Hallangen hytteforening 20. april 2024

- 1) Innkalling og agenda.
 - a. Godkjent av 20 stemmeberettigede.
- 2) Valg av møteleder.
 - a. Kurt Olsen valgt av 20 stemmeberettigede.
- 3) Valg av sekretær.
 - a. Heidi Johansen valgt av 20 stemmeberettigede.
- 4) Det ble foretatt opptak av navnefortegnelse. Totalt 20 stemmeberettigede tilstede.
- 5) Valg av 2 personer til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
 - a. Sigurd Larsen og Rune Pettersen ble valgt.
- 6) Årsberetning fra styret for året 2023.
 - a. Årsberetningen ble presentert av Kurt Olsen og Knut Skei. Godkjent av 20 stemmeberettigede.
- 7) Regnskapet for 2023. Presentert av Per Morten Heggli.
 - a. Brøyting, strøing og veivedlikehold har blitt betydelig dyrere de siste årene.
 - b. Feil dato er angitt i budsjettforslaget, ref. innbetaling fra hytteeierne.
 - c. Regnskapet for 2023 er revidert og godkjent av revisor.
 - d. Regnskapet for 2023 godkjent av 20 stemmeberettigede.
- 8) Oppgradering av renseanlegget. Presentert av Knut Skei og Per Erik Blomeid.
 - a. Dagens renseanlegg ble presentert av Knut Skei. Anlegget er et infiltreringsanlegg bygget i 2005. Forventet levetid er 20 år. Denne type anlegg bygges ikke lenger. Styret mener at renseanlegget bør byttes, men beholde filtermassen som består av lecakuler. Det er viktig at renseanlegget byttes før filtermassen er tett/mettet av avfallsprodukter. Vi ønsker ikke å havne i en situasjon hvor filtermassen må byttes ut da dette vil koste 1,5 – 2,0 millioner kroner i tillegg til nytt renseanlegg.
 - b. Oppgradert renseanlegg ble presentert av Per Erik Blomeid. Oppgradert anlegg er et SBR anlegg. En tank graves ned, med et hus (2,3 x 2,3 m) på toppen. Huset skal inneholde styringssystemer for drift av anlegget. Det er biokjemisk rensing av tankens kloakkinnhold. Dagens tanker må graves opp og fjernes. Den nye tanken er ca. 15 m lang med en diameter på 2,5 m. Detaljer rundt arbeidsprosessen ble presentert.

- c. Pr. nå forventes det at vann og avløp må stenge over en 2 ukers periode mens installasjonsarbeidet pågår.
 - d. Foreløpig plan er utskifting/oppgradering i **september 2025**.
 - e. Forventet budsjett er ca. **2,15 mill.kr.** Dette tilsvarer ca. Kr 60000,- pr. hytte. Hver hytte har innbetalt ca. 30000,- til fondet som er forbeholdt oppgradering av renseanlegget.
 - f. Det foreslås en ekstra innbetaling på **Kr 15000,- i hhv. 2024 og 2025** for å få på plass midler for dekning av prosjektkostnaden.
 - g. Plan og budsjett godkjent av 20 stemmeberettigede. Detaljert informasjon sendes ut separat.
- 9) Budsjett 2024 presentert av Per Morten Heggli.
- a. Innbetalinger i 2024, 1.7 – 1.9 – 1/11 på Kr 9000,- hver gang. Dette dekker ordinær innbetaling på Kr 12000,- og Kr 15000,- i ekstraordinær innbetaling. I 2025 vil det også være behov for Kr 15000,- i ekstraordinær innbetaling.
 - b. Budsjettet ble godkjent av 20 stemmeberettigede.
- 10) Innkomne saker – Privat kameraovervåking av eiendom og hytte.
- a. Det er lov å overvåke egen eiendom, men ikke mot vei eller andre eiendommer.

11) Valg av styremedlemmer og revisor.

På valg (for 2 år):

Styreleder:	Kurt Olsen – godkjent av 20 stemmeberettigede
Styremedlem:	Kjersti Kolstad – godkjent av 20 stemmeberettigede
Styremedlem:	Per Erik Blomeid – godkjent av 20 stemmeberettigede
Vara:	Henning Nilsen – godkjent av 20 stemmeberettigede

Nytt styre fra 2024 består av:

Styreleder Kurt Olsen
 Nestleder Knut Skei
 Styremedlem Per Morten Heggli
 Styremedlem Kjersti Kolstad
 Styremedlem Per Erik Blomeid
 Varamedlem Henning Nilsen

På valg (for 1 år):

Revisor Einar Nymoen – godkjent av 20 stemmeberettigede
 Valgkomite: Anja Westby og Jan Christian Heggedal – godkjent av 20 stemmeberettigede

Hallangen hytteforening 20.4.2024.

Original protokoll ble på årsmøtet signert av:

Sigurd Larsen, Rune Pettersen og Kurt Olsen (styreleder)

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hallangsåsen 83
1954 SETSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre