

Tilstandsrapport

📍 Hallangsåsen 72, 1954 SETSKOG

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 152, bnr. 40

Markedsverdi

3 000 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 89 m²



Befaringsdato: 04.09.2023

Rapportdato: 13.09.2023

Oppdragsnr.: 13998-1250

Referansenummer: UL7529

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Gyldig rapport
13.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Vi har samarbeid med Kløver Rådgivning på Bjørkelangen, som i tillegg kan utføre tjenester innen prosjektering, byggeledelse og arkitekttjenester o.l.

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



Sertifikater

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



Rapportansvarlig



Henning Fagersand
Uavhengig Takstingeniør
henning@fagersand.no
920 57 576



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktsøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløse 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

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.

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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.



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig på et plan med hems og anneks.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Fritidsboligen har en normal god tilstand med svært liten bruksslitasje, det er kun mindre avvik.

Alt som har med sikkerhet å gjøre blir vurdert opp mot dagens krav og det er enkelte avvik som man må være oppmerksom på.

Det anbefales at dokumentasjon fra byggeår innhentes hvis mulig.

Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Fritidsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmursegmenter med støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Saltak med tverrfløy og sperretak, A-takstoler med høy himling, kneloft (rom mot yttervegger under skråtak) i loftetasje.

Taktekking av ru betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Takstige med plattform.

Vindskier av tre.

Sidehengslet malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré og

ytterdør av tre til anneks.

Ytterdør til anneks.

Terrasseplattning i murkonstruksjoner med fliser og trekonstruksjoner med spaltegulv av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av laminat og fliser.

Vegger er i hovedsak av MDF plater.

Himlinger er i hovedsak av MDF panel.

Etasjeskille er av betongdekke.

Elementpipe med heldekkende beslag over tak, sotluke i stue. Tilkoblet vedovn med luftkanal i stue.

Malt svingt tretapp og rekkverk til hems/loftetasje.

Profilerte formpressede innerdører.

Anneks med sammenhengende takkonstruksjon til hytta, består av et rom med ytterdør av tre, vindu, laminatgulv, MDF på vegger og i himling i samme stil, utførelse og overflater som hytta.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom.

Fliser på vegger og MDF panel i himling.

Fliser på gulv med sluk og gulvvarme.

Sanitærutstyr og innredning består av:

Dusjhjørne med skyve-glassdører og dusjgarnityr, 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 profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum og induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med drenering er plassert på bad/vaskerom.
Stoppekran på bad.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Legalett luftbåren gulvvarmesystem i hoveddel.

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert på bad/vaskerom.

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

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Terrenget rundt hytta er forholdsvis flatt uten fall mot hytta.

Eiendommen er tilknyttet fellesanlegg for vann og avløp.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	89 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	89 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	68	68	0
Loftetasje	12	12	0
Anneks	9	9	0
Sum	89	89	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger fra byggeår datert 12.5.2010 og ferdigattest datert 6.4.2011.

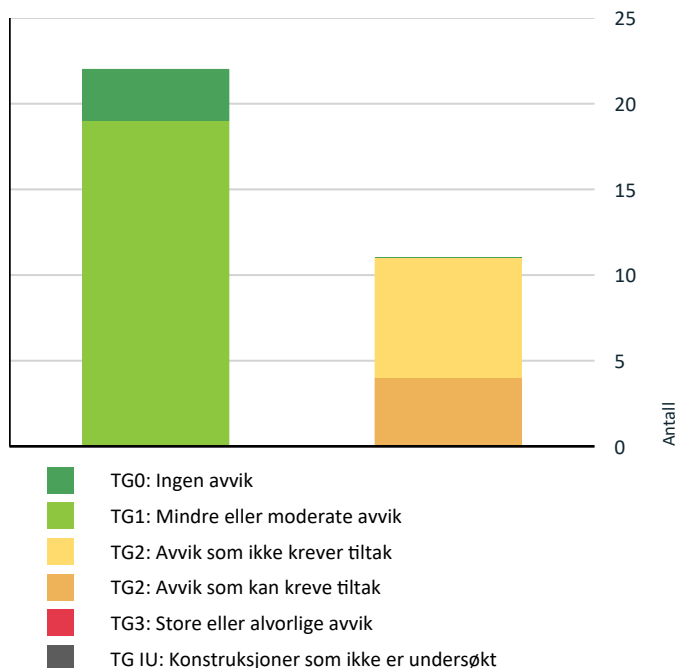
Iht. tegninger er bod endret til anneks og hems er endret til loftstue.

Takhøyde hems er på tegning 1895 mm, reel takhøyde er 2220 mm, som gjør at hemsen får måleverdig areal.

Det foreligger ingen opplysninger at dette er godkjent av kommunen og bør undersøkes nærmere.

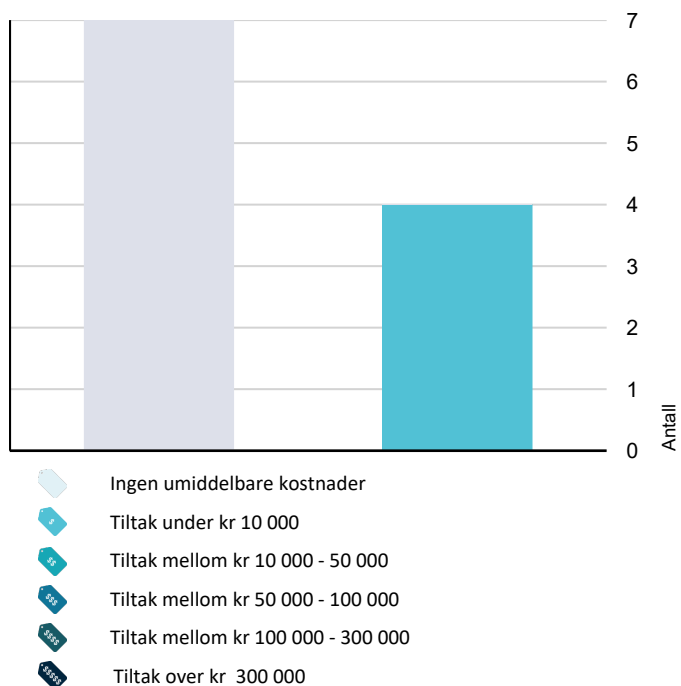
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandatet er tilstandsrapport for fritidsbolig med teknisk verdi og markedsverdi.

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 og dagslys. Selger var ikke tilstede på befaringen og det kan være opplysninger som ikke har kommet frem.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert barnesikring på vinduer i loftetasjen.

I byggverk der barn kan oppholde seg skal vindu ha barnesikring hvis vinduet er plassert fra 3,3 m over terrenget eller den underliggende flaten. Iht. TEK-17. (Dagens krav).

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert komfyrvakt.

Det er krav til komfyrvakt i alle nye boliger. Kravet kom i 2010 og gjelder også dersom det legges opp ny kurs til komfyri i eldre boliger. De samme reglene gjelder for fritidsboliger.

Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenk, som var et krav på byggetidspunktet. Kravet kom i 2010.

Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappessted hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, må det monteres en automatisk lekkasjestopper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i entre.
Det er ikke fremvist dokumentasjon.
Eier ikke tilstede for å svar på spørsmål.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kneloft har ikke tilgang og er ikke inspisert.
Erfaringsmessig er slike konstruksjoner en risikokonstruksjon på grunn av faren for kondens, lekkasjer og fuktskader, det er derfor grunn til å overvåke bygningsdelen.
Iht. tegninger er ikke kneloft tegnet inn og oppbygging er ukjent.
Loftetasje har ikke møneder, dette trenger ikke være en mangel men bør undersøkes nærmere.

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Flere fliser har bom uten at det kunne registreres sprekker.

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)


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

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.


 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)

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



 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Fritid.

Standard

Fritidsbolig på et plan med hems og annekset.
Boligen har et overbygget inngangsparti til både hoveddelen og til annekset, der hoveddelen består av entre, to soverom, bad med opplegg for vaskemaskin og åpen stue/kjøkken løsning, åpen hems/loftetasje over østre del av boligen. Annekset er tilknyttet med felles takkonstruksjon og åpen gjennomgang, består av et soverom e.l.
Flislagt terrasseplattning under tak og terrasseplattning av tre mot vest.
Oppvarming skjer med gulvvarme i hoveddel, vedfyring og panelovner.
Fritidsboligen har en normal hyttestandard etter dagens krav og forventninger.

Vedlikehold

Fritidsboligen har et normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekking av ru betongtakstein.
Besiktiget fra tak og bakkenivå.



Ru betongtakstein.

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Takstige med plattform.
Det er ikke montert snøfangere, det er ikke krav om dette ved takvinkel inntil 27 grader og ru takstein, som i dette tilfelle.

Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.
Vindskier av tre.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.
Eier opplyser at kledning sist ble vasket og malt flere strøk i 2023.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak med tverrfløy og sperretak, A-takstoler med høy himling, kneloft (rom mot yttervegger under skråtak) i loftetasje.



Det er ikke tilgang til kneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kneloft har ikke tilgang og er ikke inspisert.
Erfaringsmessig er slike konstruksjoner en risikokonstruksjon på grunn av faren for kondens, lekkasjer og fuktskader, det er derfor grunn til å overvåke bygningsdelen.
Iht. tegninger er ikke kneloft tegnet inn og oppbygging er ukjent.
Loftetasje har ikke mønredrager, dette trenger ikke være en mangel men bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det gis tilgang til kneloft for å kunne inspisere og overvåke bygningsdelen.

Vinduer

TG 2

Sidehengslet malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Tilstandsrapport



Vinduer i loftetasjen mangler barnesikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert barnesikring på vinduer i loftetasjen.

I byggverk der barn kan oppholde seg skal vindu ha barnesikring hvis vinduet er plassert fra 3,3 m over terrenget eller den underliggende flaten. Iht. TEK-17. (Dagens krav).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres barnesikring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

TG 1

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass til entré og ytterdør av tre til anneks.

Ytterdør til anneks trenger noe justering.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasseplattning i murkonstruksjoner med fliser og trekonstruksjoner med spaltegulv av tre.

Eier opplyser at terrassebord sist ble vasket og oljet to strøk i 2023.



Fliser ved inngangsparti har bom.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Flere fliser har bom uten at det kunne registreres sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring, men fliser med bom kan løsne på sikt.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Gulvene er i hovedsak av laminat og fliser.

Vegger er i hovedsak av MDF plater.

Himlinger er i hovedsak av MDF panel.

Det er liten bruksslitasje på overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

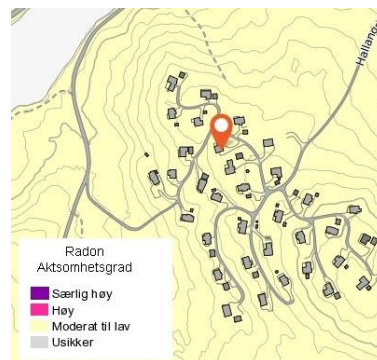
Etasjeskille er av betongdekke.

Ved stikkprøve-målinger ble det ikke registrert større skjevheter på gulv. Det er målt opp til ca. 3 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 5 mm over hele rom.

Radon

TG 2

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



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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Elementpipe med heldekkende beslag over tak, sotluke i stue. Tilkoblet vedovn med luftekanal i stue.

Tilstandsrapport



Vedovn og sotluke i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Brennbart materiale bør beskyttes, eventuelt montere sotlukestein.
(Luke er ikke åpnet for kontrollere om dette er montert.)

Innvendige trapper

TG 1

Malt svingt tretapp og rekkverk til hems/loftetasje.

Innvendige dører

TG 1

Profilerte formpressede innerdører.

Andre innvendige forhold

TG 1

Anneks med sammenhengende takkonstruksjon til hytta, består av et rom med ytterdør av tre, vindu, laminatgulv, MDF på vegger og i himling i samme stil, utførelse og overflater som hytta.



Anneks i tilknytning til hoveddelen.



Innvendig i annekset.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom.

Våtrommet er fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Det er ikke forevist dokumentasjon på badet.



Bad/vaskerom.

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger og MDF panel i himling.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er målt relativt mye fall i dusjsone ca. 2 cm på 0,5 m, øvrig gulv har lokalt fall fra vegger og døråpning med flate partier inne på gulvet. Det er vurdert at det kan bli stående eventuelt lekkasjevann i senter av gulv før det vil ledes mot sluk og dette vil ikke medføre skader på tilliggende rom.

Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med synlig membranmansjett, er plassert i dusjsone. Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.



Sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om tettesjikt på våtrommet.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjhjørne med skyveglassdører og dusjgarnityr, servant med underskap, speil med sideskap, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk med kanal ut og tilluft under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt i soveromsvegg mot dusjhjørne. Måling av relativ fukt i vegg viste ca. 45 % ved 23,5 grader, som er normalt. Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



Måling av relativ fukt (RF) i vegg, med normale verdier.



Måling av fukt i trevirke, med normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum og induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøøl/frys.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

Det er ikke montert komfyrvakt.

Det er krav til komfyrvakt i alle nye boliger. Kravet kom i 2010 og gjelder også dersom det legges opp ny kurs til komfyr i eldre boliger. De samme reglene gjelder for fritidsboliger.

Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenk, som var et krav på byggetidspunktet. Kravet kom i 2010.

Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, må det monteres en automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Med komfyrvakt slår komfyren seg av før temperaturen på kokeplatene blir så høy at situasjonen blir farlig.

En automatisk lekkasjestopper er en fuktføler som stenger av vanntilførselen til maskinen e.l. hvis den registrerer fuktighet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med drenering er plassert på bad/vaskerom. Stoppekran på bad.



Fordelerskap.



Stoppekran, funksjonstestet ok.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

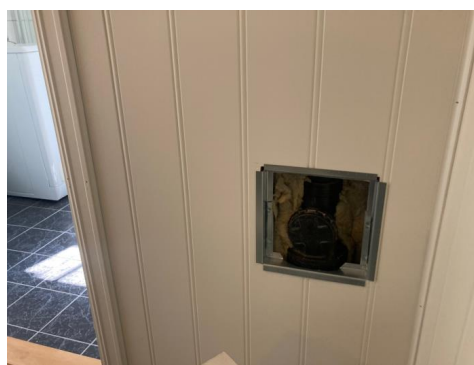
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke entre, avløpslufting over tak basert på luftehatt på tak.



Stakeluke for avløpsrør.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Varmesentral

TG 1

Legalett luftbåren gulvvarmesystem i hoveddel.



Termostater for gulvvarme.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert på bad/vaskerom.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Årsaken er å unngå risiko for varmegang og brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 2

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 entre.

Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Eier ikke tilstede for å svar på spørsmål.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

5. 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 ikke fremvist dokumentasjon og at undertegnede ikke er fagmann innen elektro, anbefales en utvidet el-kontroll og at om mulig dokumentasjon innhentes.

Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.



El-skap.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Brann tekniske forhold

TG 0

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 1

Tilstandsrapport

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 lavereliggende grunnvannsstandnivå.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

Terrengforhold

! TG 0

Terrenget rundt hytta er forholdsvis flatt uten fall mot hytta.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Eiendommen er tilknyttet fellesanlegg for vann og avløp.
Vurdert ut fra byggeår og alder.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

89 m²/89 m²

Fritidsbolig: Entré, Bad/vaskerom, 3 Soverom,
Stue/kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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 3 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

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	M ² PRIS
1 Hallangsåsen 66 ,1954 SETSKOG 67 m ² 2006 2 sov	20-03-2022	2 400 000	3 000 000	0	3 000 000	44 776
2 Hallangsåsen 78 ,1954 SETSKOG 84 m ² 2012 2 sov	15-06-2022	3 250 000	3 500 000	0	3 500 000	41 667
3 Hallangsåsen 63 ,1954 SETSKOG 94 m ² 2007 2 sov	12-04-2022	3 300 000	3 200 000	0	3 200 000	34 043
4 Hallangsåsen 73 ,1954 SETSKOG 115 m ² 2005 3 sov	24-05-2022	4 200 000	3 800 000	0	3 800 000	33 043
5 Hallangsåsen 62 ,1954 SETSKOG 75 m ² 2007 2 sov	29-05-2023	2 550 000	2 474 000	0	2 474 000	32 987
6 Hallangsåsen 75 ,1954 SETSKOG 81 m ² 2008 2 sov	27-06-2021	2 550 000	2 475 000	0	2 475 000	30 556
7 Hallangsåsen 80 ,1954 SETSKOG 113 m ² 2010 2 sov	17-05-2021	2 900 000	3 000 000	0	3 000 000	26 549

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, beregnet årsbeløp for 2023 inkl. renovasjon, feier og eiendomsskatt.	Kr.	3 290
Estimert avgift til hytteforeningen.	Kr.	12 000
Utover dette påløper kostnader til bl.a. strøm, forsikring, fyring/brensel, nett, m.m. Opplysninger er ikke mottatt og estimat er ikke satt da det vil variere ved bruk og avtaler.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	15 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 150 000

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.Etasje	68	68	0	Entré , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken	
Loftetasje	12	12	0	Loftstue	
Anneks	9	9	0	Soverom	
Sum	89	89	0		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate er ca. 26 kvm. Takhøyde loftetasje til spiss i høy himling er ca. 2,22 m.

Anneks er vurdert til å ligge i samme bygg som hoveddel, da det har felles takkonstruksjon og dette bruksarealet (BRA) inngår da i det totale bruksarealet (BRA) på hytta.

I tillegg er det terrasseplattning på ca. 35 kvm.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling".

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert, som f.eks. umøblert rom i loftetasje er vurdert til loftstue og anneks-rom er vurdert til soverom.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Det foreligger tegninger fra byggeår datert 12.5.2010 og ferdigattest datert 6.4.2011.

Iht. tegninger er bod endret til anneks og hems er endret til loftstue.

Takhøyde hems er på tegning 1895 mm, reel takhøyde er 2220 mm, som gjør at hemsen får måleverdig areal.

Det foreligger ingen opplysninger at dette er godkjent av kommunen og bør undersøkes nærmere.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Det er ikke godkjent rømningsvinduer fra loftetasje.

Vurderingen er gjort etter gjeldene teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Kravet for loft: Det er tilfredsstillende med internttrapp innvendig i boligen, komplettert med rømning direkte til det fri. Rømning direkte til det fri kan være vindu tilrettelagt for rømning fra minimum annet hvert oppholdsrom (Rom for varig

opphold).

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2023	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG- HØLAND	152	40		0	1350 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Hallangsåsen 72

Hjemmelshaver

Vestreng Reinfjord, Toril Anita 1/2
Reinfjord, Bjarne 1/2

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. kommunens kartportal.

Om tomten

Eiet tomt på 1.350 kvm, som ble opparbeidet med plen, singelkant rundt hytta, bed med steinkant og beplantning, utført av firma etter at dagens eier overtok i 2011.

Deler av tomta har også naturtomt og gruset/singlet innkjøring og parkering.

Tinglyste/andre forhold

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.

Hytteeierne 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.

Matrikkelenheten har andel (1 / 35) i realsameie: 152 / 27. Iht. matrikkelrapport.

Hver hytteeier betaler inn en gang i året til et fond på hyttefeltet, hvor det spares til fremtidige reparasjoner på renseanlegg/ påkost vann og kloakk. Iht. eier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 000 000	2011	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.09.2023	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Meglerfirma	13.09.2023	Aktiv Bjørkelangen Oversendt meglerpakke.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	30.08.2023	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Oppdragsbekreftelse	31.08.2023		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	12.09.2023	Matrikkelrapport, sit.kart, reg.pla,	Gjennomgått	12	Nei
Ferdigattest	06.04.2011		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	12.05.2010		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- 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 slitasjegrade: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/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/UL7529>

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