

aktiv.
Tar deg videre



Hallangsåsen 72, 1954 SETSKOG

Velholdt hytte m/alt på ett plan og hems. Solrik terrasse og anneks. Naturskjønt område.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Velkommen til Hallangsåsen 72!



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 2 850 000,-
Omkostn.: Kr 90 140,-
Total ink omk.: Kr 2 940 140,-
Selger: Toril Anita Vestreng Reinfjord
Bjarne Reinfjord

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2011
P-rom/BRA: 89/89 m²
Tomtstr.: 1349.8 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 152, bnr. 40
Gnr. 152, bnr. 27

Oppdragsnr.: 1107230230

Velholdt hytte m/alt på ett plan og hems. Solrik terrasse og anneks.

Hallangsåsen 72 er en lys og innbydende hytte fra 2011. Hytta har planløsning over ett plan og hems samt et anneks. 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. Hytta ligger usjeneret til på en romslig tomt, med gode solforhold og fin utsikt mot skogen.

Stuen er romslig med peisovn og åpen himling, mens kjøkkenet har mye skaplass og hvitevarer. Videre er det et kombinert bad og vaskerom samt to soverom. Annekset består av et innredet rom. Hytta fremstår med svært lite bruksslitasje. Det er parkering på gruset gårdsplass og tomten er pent opparbeidet.



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	17
Plantegninger	29
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	56
Vedtakter Hallangen Hytteforening	61
Situasjonskart	63
Forbrukerinformasjon	75
Budskjema	76



Velkommen til visning!

Kort fortalt

- Flott hytte over ett plan pluss hems.
- Parkering på gruset gårds plass.
- Koselig innredet annek.
- Skjermet og solrik terrasse.
- Gode solforhold på tomten.
- Pent opparbeidet tomt på ca 1,3 mål.
- Luftbåren gulvvarme i 1. etasje.
- Kjøkken med hvitevarer.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Pen stue med peisovn.
- Åpen himling i stuen.
- Innredet hems.
- Stilrent bad/wc med dusjhjørne.
- Opplegg for vaskemaskin på badet.
- To soverom.
- Selges med møbelpakke (tillegg til kjøpesum).

Planløsning

1. etasje: Entre, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom.
Annet: Annek.











Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 89kvm

P-rom 89kvm

Arealbeskrivelse

Hytte

Bruksareal

1. etasje: 68 kvm

2. etasje: 12 kvm

Primærrom

1. etasje: 68 kvm Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.

2. etasje: 12 kvm Loftstue/hems.

Anneks

Bruksareal

1. etasje: 9 kvm

Primærrom

1. etasje: 9 kvm Soverom/innredet rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1349.8 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er rolige og naturskjønne, med umiddelbar nærhet til flott turterreng i skog og mark. En liten spasertur unna ligger innsjøen Hallangen med gode bade- og fiskemuligheter. Hytteforeningen har bruksrett på et område med felles brygge.

Hytta har et overbygget og flislagt inngangsparti

med adkomst fra den gruslagte gårdsplassen. Inngangen til annekset ligger vis-a-vis inngangen til hytta. Videre har hytta en terrasseplattning i tre mot vest og i hjørnet mellom hytta og annekset. Rundt terrassen er det vintergrønn thujahekk som skjermer for innsyn.

Hytta ligger fint til med noe utsikt og består hovedsakelig av plenområder og beplattning. Det er bl.a. trær, vintergrønt og bed med steinkant. Deler av tomten har også naturtomt.

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 vik 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

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Nærområdet består av fritidsboligbebyggelse, skog og innsjøen Hallangen.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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 annekset. Ytterdør til annekset. Terrasseplattning i murkonstruksjoner med fliser og trekonstruksjoner med spaltegulv av tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Vet Høland og Setskog El-verk var der da dem installerte automatisk avlesning av måler.

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)? Ja. 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.

Innhold

Hallangsåsen 72 er en lys og innbydende hytte fra 2011. Hytta har planløsning over ett plan og hems samt et annekset. 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. Hytta ligger usjenert til på en romslig tomt, med gode solforhold og fin utsikt mot skogen.

Stuen er romslig med peisovn og åpen himling, mens kjøkkenet har mye skaplass og hvitevarer. Videre er det et kombinert bad og vaskerom samt to soverom. Annekset består av et innredet rom. Hytta fremstår med svært lite bruksslitasje. Det er parkering på gruset gårdsplass og tomten er pent opparbeidet med bl.a. plen, vintergrønt, trær og steinsatt bed. Hytta selges med en møbelpakke til en verdi av kr. 50.000,-. Beløpet kommer i tillegg til kjøpesum og omkostninger for øvrig.

Kort fortalt

- Flott hytte over ett plan pluss hems.
- Parkering på gruset gårdsplass.
- Koselig innredet annekset.
- Skjermet og solrik terrasse.
- Gode solforhold på tomten.

- Pent opparbeidet tomt på ca 1,3 mål.
- Luftbåren gulvvarme i 1. etasje.
- Kjøkkenet med hvitevarer.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Pen stue med peisovn.
- Åpen himling i stuen.
- Innredet hems.
- Stilrent bad/wc med dusjhjørne.
- Opplegg for vaskemaskin på badet.
- To soverom.
- Selges med møbelpakke (tillegg til kjøpesum).

Planløsning

1. etasje: Entre, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom.

Annet: Annekset og hems.

Entré

Hytta har trappefri adkomst via et overbygget inngangsparti med belysning. Entreen er innbydende med store, grå gulvfliser, gulvvarme og hvitmalte mdf-plater på veggene. Det er plass til garderobeløsninger og oppbevaringsmøbler i entreen.

Kjøkken

Et lyst og pent kjøkken ligger i åpen løsning mot stuen. Innredningen har hvite, profilerte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum. Videre har kjøkkenet hvitevarer som induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kombinert kjøll/frys. Det er ventilator med avtrekk ut. Det er plass til et større spisebord foran vinduene.

Stue

Stuen og kjøkkenet har store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys, samtidig som de bidrar til å bringe naturen inn i rommet. Det er åpen himling i

stuen, og åpent opp hems, noe som bidrar til en luftig atmosfære. Stuen og kjøkkenet har mørk laminat på gulvet, og hvitmalte mdf-plater på vegger og i himling. På kjøligere dager kan peisovnen tennes opp i.

Hems

Fra entreen er det trapp opp til hems. Hems har spilerekkverk mot stuen og kjøkkenet. Det er to vinduer i gavlveggen. Her er det lyst laminat på gulvet, samt hvitmalte mdf-plater på tak og vegger. Hems har skråtak og lav takhøyde, og rommet er derfor ikke godkjent som oppholdsrom.

Bad/wc/vaskerom

Badet er stilrent med sorte gulvfliser og hvite veggfliser. Det er gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet har toalett og et dusjhjørne med skyvedører i glass. Den øvrige innredningen består av en servant med underskap og speil med sideskap. Rommet har mekanisk avtrekk. I rommet er det også en varmtvannstank på 200 liter.

Soverom

Hytta har to lyse soverom med mørke laminatgulv, lysegrå mdf-plater veggene og hvitmalte mdf-plater i himlingen.

Annekset

Annekset deler samme overbygg som inngangspartiet til hytta. Herfra er det også adkomst til terrassen. Annekset består av ett rom og er innredet med laminatgulv, malte mdf-plater på veggene og i himlingen.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er

vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Sidehengslet malte trevinduer med 3-lags isolerglass. 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.

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum og induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjølfrys. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder. 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. 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.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert på bad/vaskerom. 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.

Tekniske installasjoner > 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 forenklete 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 varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.

Generelt om anlegget

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.

Inntak og sikringsskap

3. 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.

Inntak og sikringsskap

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.

Forhold som har fått TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Saltak med tverrfløy og sperretak, A-takstoler med høy himling, kneloft (rom mot yttervegger under skråtak) i loftetasje. Vurdering av avvik: Det er avvik: Kneloft har ikke tilgang og er ikke inispisert. 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 mønedrager, 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.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning i murkonstruksjoner med fliser og trekonstruksjoner med spaltegulv av tre. Eier opplyser at terrassebord sist ble vasket og oljet to strøk i 2023. 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 > Radon

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.

Innvendig > Pipe og ildsted

Elementpipe med heldekkende beslag over tak,

sotluke i stue. Tilkoblet vedovn med luftekanal 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.)

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom
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. 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.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom
Plastsluk med synlig membranmansjett, er plassert i dusjsone. 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. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om tettesjikt på våtrommet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system,

fordelerskap med drenering er plassert på bad/vaskerom. Stoppekran på bad. Vurdering av avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Forhold som har fått TG3:
Ingen

Lovlighet
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 hems får måleverdig areal. Det foreligger ingen opplysninger at dette er godkjent av kommunen og bør undersøkes nærmere. Det er ikke godkjent rømningsvinduer fra loftetasje. Vurderingen er gjort etter gjeldene teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Kravet for loft: Det er tilfredsstillende med internt trapp innvendig i boligen, komplett 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. ummen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter.

Diverse:
For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. el-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

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.

Parkering

Det er parkering på egen, gruset gårdsplass.

Forsikringsselskap

Eika

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Møbelpakken består av:
Stue:

Vinkelsofa, lenestol, stressless med enkeltstående puff, salongbord, teppe under sofagruppe og tv.

Spisestue:
8 stk. spisestuestoler, spisebord og skjenk.

Øvrige møbler i heltre, lysoljet eik:
Tv-benk, skjenk med 3 skuffer og 3 tredører, 2 stk. nattbord, 2 stk lamper.

Senger:
2 hvite nattbord, seng 1,20 fra Wonderland, seng 1,20.

Lamper:
1 bordlampe i anneks, 1 stålampe i stue.

For møbelpakken betales det kr. 50.000,-. Beløpet kommer i tillegg til kjøpesum og omkostninger.

Energi

Oppvarming

Hytta oppvarmes med Legalett luftbåren gulvvarme i første etasje. Gulvvarmen suppleres av en peisovn i stuen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 2 160

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 1 130

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 660 000

Formuesverdi primær år

2022

Årlig velavgift

Kr 13 000

Velforening

Alle hytteeiere er automatisk medlemmer i Velet og bl.a. felleskostnader organiseres gjennom dette. Årlig gebyr vedtas på årsmøtet. Pga oppgradering av renseanlegget er det vedtatt 3 engangsbetalinger a kr. 9000,- totalt kr. 27.000,- ila 2024.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 40 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:

3026/152/40:

22.07.2010 - Dokumentnr: 551009 - Jordskifte. Jordskiftesak 0200-2009-0037. Gjelder denne registerenheten med flere.

05.04.2005 - Dokumentnr: 2705 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3026 Gnr:152 Bnr:27.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1132825 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0221 Gnr:152 Bnr:40.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg fritidsbolig datert 06.04.2011.

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/reanseanlegg for hyttefeltet. Anlegg driftes av hytteforening. For nærmere opplysninger om vann og avløpssystem på hyttefeltet anbefales det å kontakte hytteforeningen.

Regulerings og arealplaner

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

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 eiendomsmeidler 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

Etter avtale med selger.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
71 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 850 000,-))

90 390,- (Omkostninger totalt)

2 940 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

I tillegg tilkommer kr. 50.000,- for møbelpakke. Se salgsoppgave for beskrivelse.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 94 140

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgjebyr kr 22.500,- og visninger kr 2.500,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg og øvrige i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr 31.000,-. Utleggene og øvrige vederlag omfatter markedsføring og innhenting av opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.250,- 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

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF

Plantegning

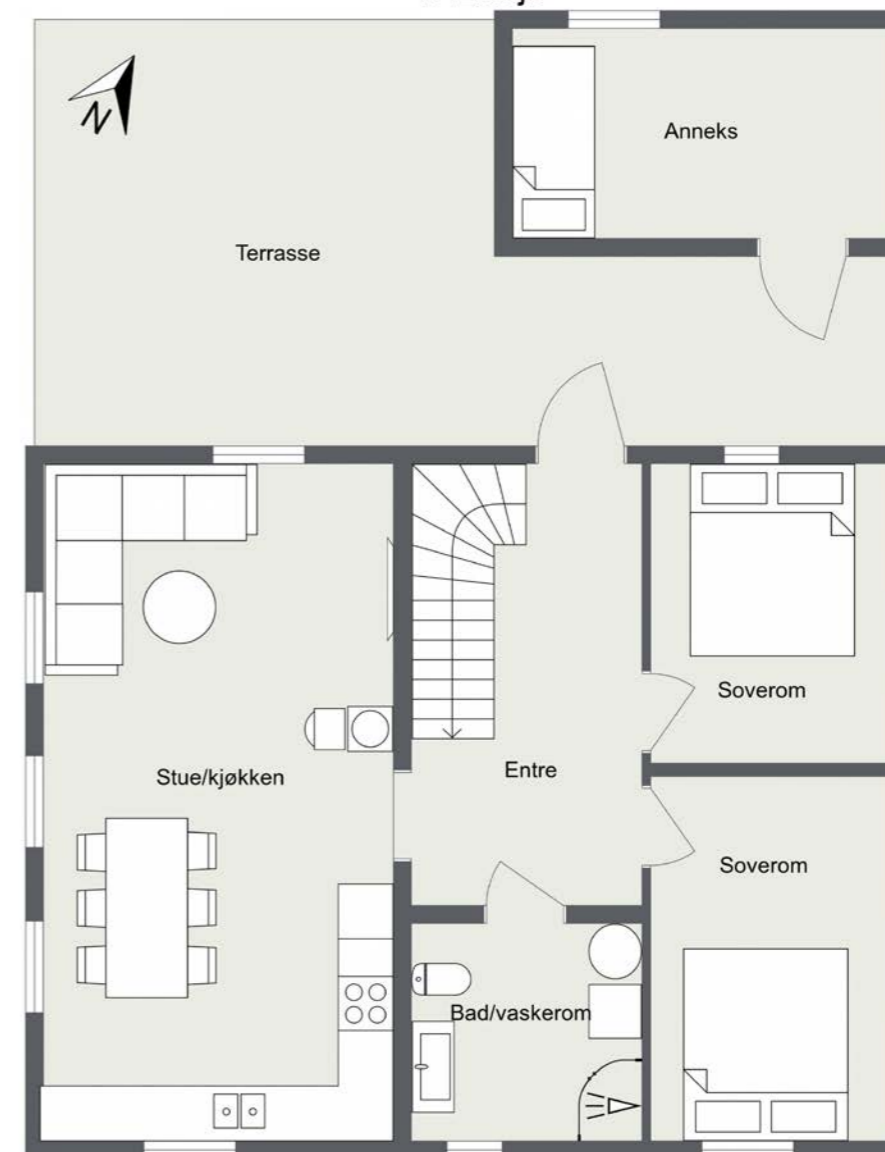
1. etasje

kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

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

Salgsoppgavedato
04.01.2024

Hallangsåsen 72, Setskog
1. Etasje

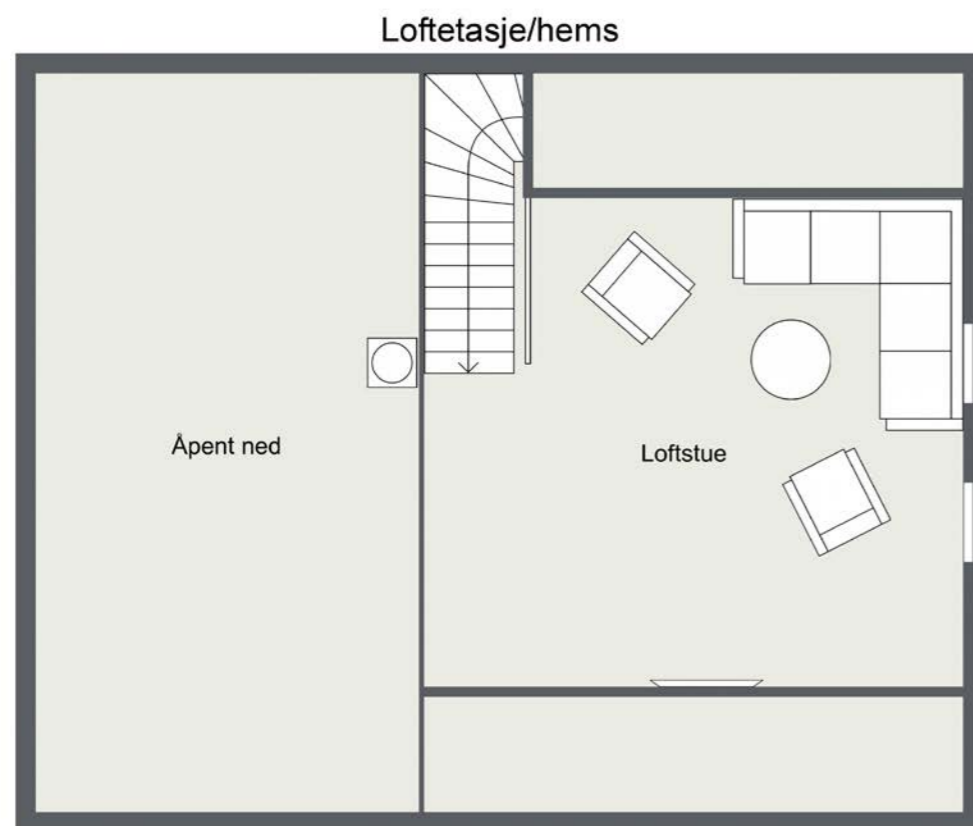


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

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

Hems

Hallangsåsen 72, Setskog



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

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



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takst rapportene 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.

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

Bygningssakkyndig/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 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 byggeår

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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
- løse sliker 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 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.



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 straktiltak 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

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.

INNENDIG

[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 luftekanal 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, utførsel 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

Terrenget rundt hytta er forholdsvis flatt uten fall mot hytta.
Eiendommen er tilknyttet fellesanlegg for vann og avløp.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

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

Arealer

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

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

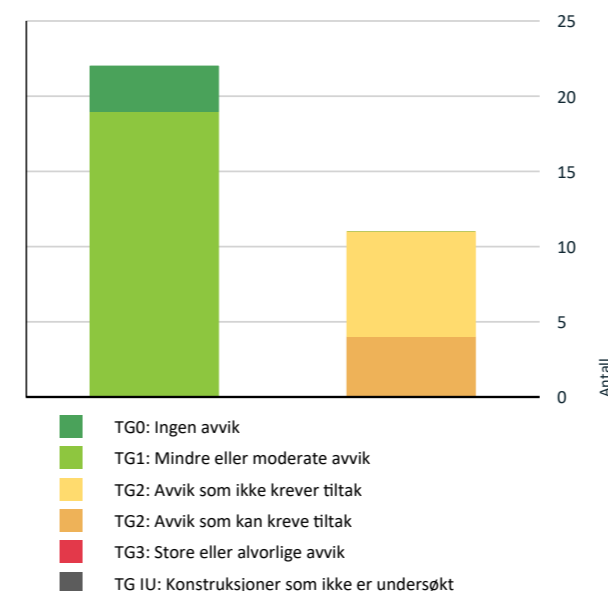
Det foreligger tegninger fra byggeår datert 12.5.2010 og ferdigattest datert 6.4.2011.

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 hems får måleverdig areal.
Det foreligger ingen opplysninger at dette er godkjent av kommunen og bør undersøkes nærmere.

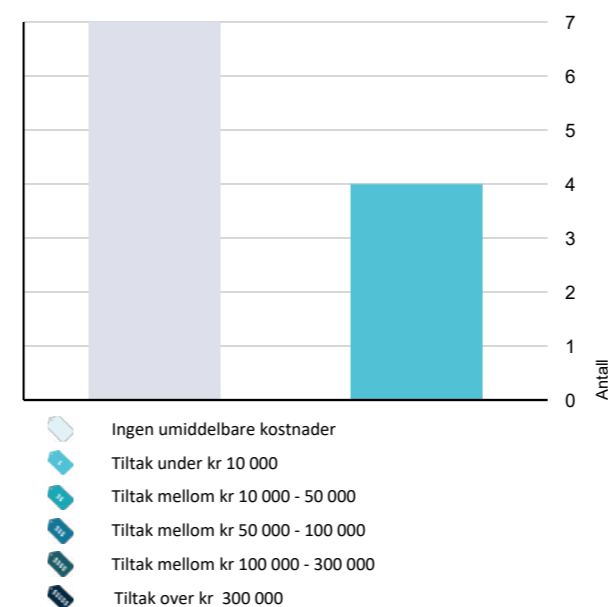
Sammendrag av boligens tilstand

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.
Fuktøk 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 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.

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 innsisert. 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 mønederager, 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 anneks. Boligen har et overbygget inngangsparti til både hoveddelen og til anneks, 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. Anneks 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 innsisert. 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 mønederager, dette trenger ikke være en mangel men bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at det gis tilgang til kneloft for å kunne innsisere 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 annekset.

Ytterdør til annekset 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

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



Annekset 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 tiliggende 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 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum og induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/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 varmgang) 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

Branntekniske 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	FELLESJ.	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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig 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 (utdismessighet, 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 markeditpasning 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?

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.

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. Arealet 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.

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-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. Rommenes 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 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: Det er ikke godkjent rømningsvinduer fra loftetasje. Vurderingen er gjort etter gjeldene teknisk forskrift på befaringsstidspunktet.

Kravet for loft: Det er tilfredsstillende med internt trapp 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 Reinford, Toril Anita 1/2
Reinford, 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 hjemmelovergang

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 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 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.

PREISERINGER

• 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 dampsperran 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.

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.

• Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuksøk (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, 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 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 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 personopplysninger 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/personvernerklaering/

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-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/UL7529>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107230230	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjarne Reinjord	Toril Anita Vestreng Reinjord
Gateadresse	
Hallangsåsen 72	
Poststed	Postnr
SETSKOG	1954
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2011	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
12	
Antall måneder	
4	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Eika	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 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, fuktinnslag, 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 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

Document reference: 1107230230

Document reference: 1107230230

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

Beskrivelse

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.

Document reference: 1107230230

Tilleggs kommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107230230

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjarne Reinford	17c0f58d598a51bf7da613ef 3e897484ae06c458	10.09.2023 16:12:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Toril Vestreng Reinford	e83e714b32ecb11f6a579787 e491322403e9283e	10.09.2023 16:12:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107230230

- 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>

VEDTEKTER FOR HALLANGEN HYTTEFORENING

Vedtatt årsmøte april 2023

§ 1 Navn og formål

Hallengen 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. Slutter 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

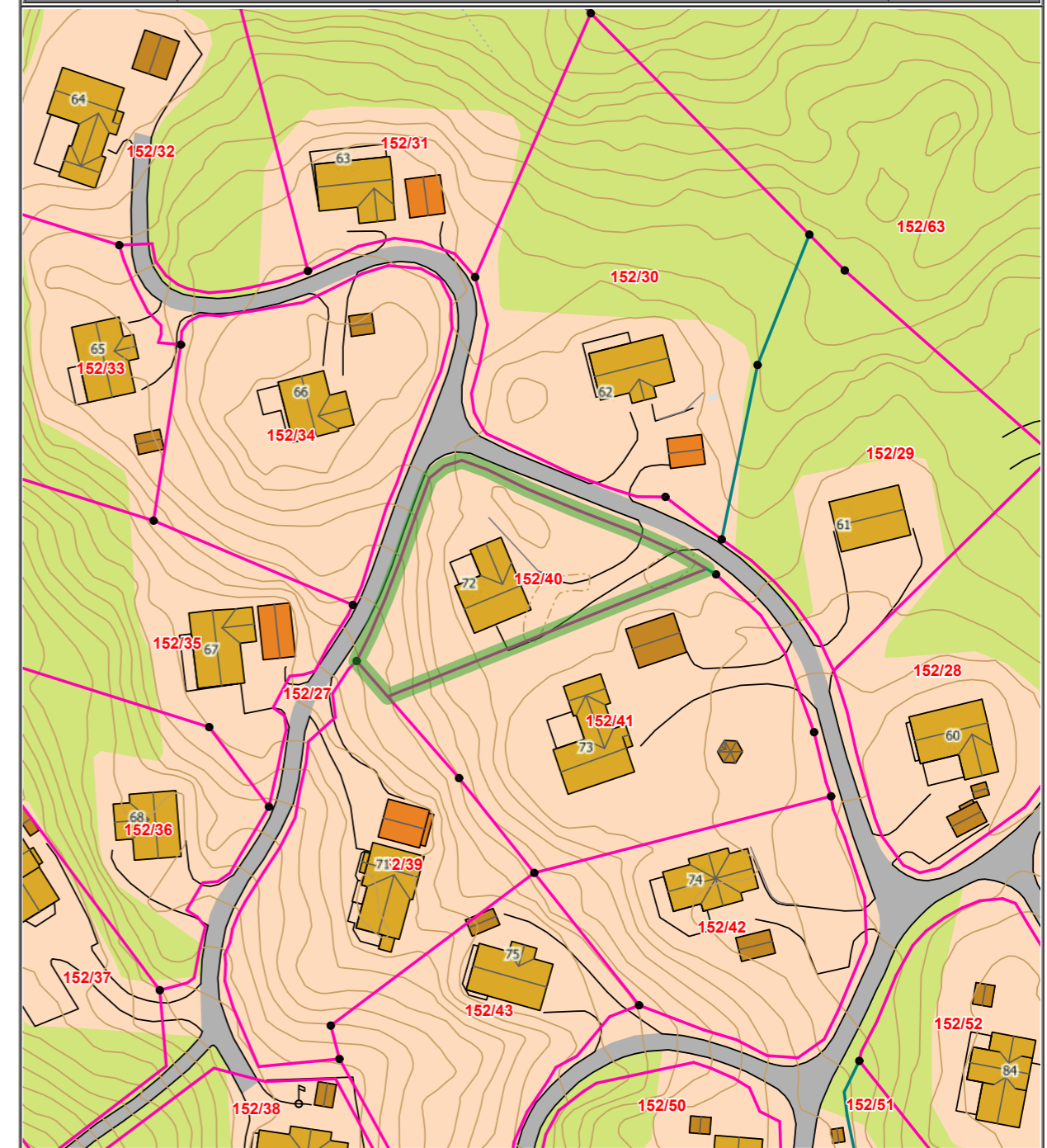
Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner dette nødvendig eller når minst 1/3 av medlemmene skriftlig har bedt om det. Forespørsel om ekstraordinært møte skal inneholde sakliste som beskriver problemstilling(ene), og forslag til løsning på de saker som skal tas opp. Styret plikter å sende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

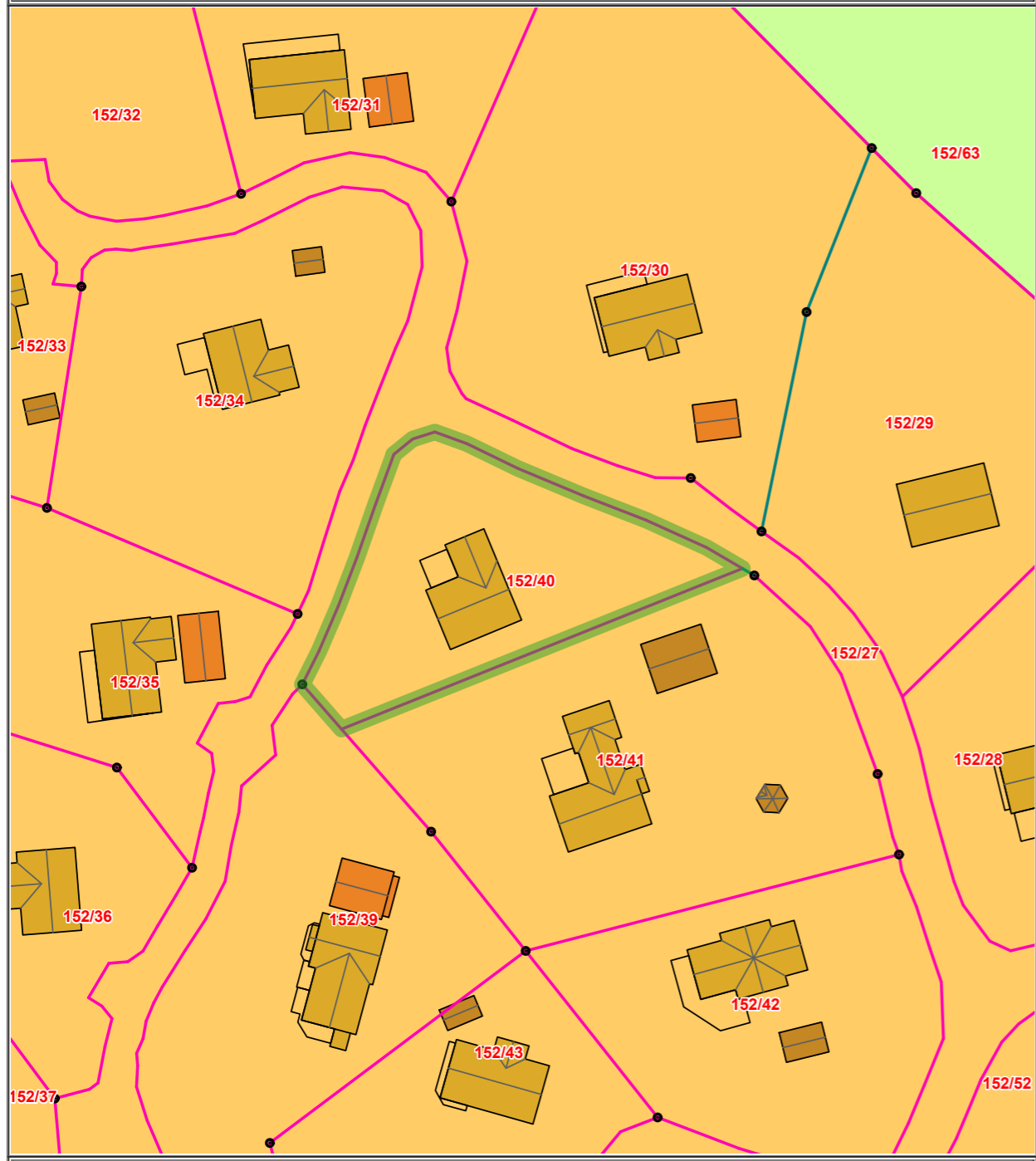
Styret kan ikke uten samtykke fra årsmøtet gjøre vedtak om rettslige disposisjoner over fast eiendom utover vanlig forvaltning. Det samme gjelder kjøp og salg av fast eiendom eller andre vedtak som er særlig inngripende overfor medlemmene.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 152	Bnr: 40	Fnr: 0		Snr: 0
	Hj.haver/Fester:	Adresse: Hallangsåsen 72, 1954 SETSKOG				
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 12/9-2023 Sign:				Målestokk 1:1000	



















































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.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 152	Bnr: 40	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Hallangsåsen 72, 1954 SETSKOG					
Hj.haver/Fester:						
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 8/9-2023	Sign:			Målestokk 1:800	



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.

Tegnforklaring

- | | | |
|--|---|---|
| <p>BEBYGGELSE OG ANLEGG Nåværende</p> <ul style="list-style-type: none">  Boligbebyggelse  Fritidsbebyggelse  Sentrumsformål  Offentlig eller privat tjenesteyting  Fritids- og turistformål  Råstoffutvinning  Næringsvirksbebyggelse  Andre typer bebyggelse og anlegg  Kombinert bebyggelse og anleggsformål  Bebyggelse og anlegg  Forretninger  Idrettsanlegg <p>GRØNNSTRUKTUR Nåværende</p> <ul style="list-style-type: none">  Grønnstruktur, Turdrag, Friområde, Park <p>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Nåværende</p> <ul style="list-style-type: none">  LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag  LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse  LNFR for spredt boligbebyggelse <p>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Nåværende</p> <ul style="list-style-type: none">  Friluftsområde <p>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Nåværende</p> <ul style="list-style-type: none">  Veg  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur  Veg  Gang/Sykelveg  Turveg/turdrag | <p>BEBYGGELSE OG ANLEGG Framtidig</p> <ul style="list-style-type: none">  Boligbebyggelse  Fritidsbebyggelse  Sentrumsformål  Offentlig eller privat tjenesteyting  Fritids- og turistformål  Råstoffutvinning  Næringsvirksbebyggelse  Andre typer bebyggelse og anlegg <p>ANNET</p> <ul style="list-style-type: none">  Vassdrag  Grense for areallformål <p>GRØNNSTRUKTUR Framtidig</p> <ul style="list-style-type: none">  Grønnstruktur, Friområde, Park <p>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Framtidig</p> <ul style="list-style-type: none">  LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag  LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse <p>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Framtidig</p> <ul style="list-style-type: none">  Småbåthavn <p>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Framtidig</p> <ul style="list-style-type: none">  Veg  Veg  Gang/Sykelveg  Turveg/turdra | <p>HENSYSSONER</p> <ul style="list-style-type: none">  Flomfare  Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) <p>SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN</p> <ul style="list-style-type: none">  Bevaring kulturmiljø <p>GJENNOMFØRINGSONER</p> <ul style="list-style-type: none">  Omforming <p>SIKRINGSONER</p> <ul style="list-style-type: none">  Nedslagsfelt drikkevann <p>STØYSONER</p> <ul style="list-style-type: none">  Gul sone iht T-1442  Rød sone iht T-1442 <p>BÅNDLEGGINGSONER Nåværende</p> <ul style="list-style-type: none">  Båndlegging etter lov om naturvern |
|--|---|---|

Ras- og skredfare gjelder store deler av kommunen og bør hensyntas.

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**

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

aktiv.
Tar deg videre

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



Aurskog
SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte for kundene, lokalt næringsliv og gode lokalsamfunn.

Hos Anne, Trond, Geir, Marit og Lise får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider tett med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. Baderkar, 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.

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. bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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
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.

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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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 SØPPELKASSER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

For eiendommen:

Adresse: Hallangsåsen 72
1954 SETSKOGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer: 1107230230

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

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 videreformidlet 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: 04.01.2024

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