



aktiv.

Vortunglia 16, 1950 RØMSKOG

**Lettstelt, påkostet hytte fra 2019
over ett plan. Stor tomt, solrik
terrasse og god intern
beliggenhet. Elbillader.**



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 2 700 000,-
Omkostn.: Kr 68 850,-
Total ink omk.: Kr 2 768 850,-
Selger: Ragnhild Fløstrand
Erik Bergli

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 67/72 kvm
Tomtstr.: 843.2 m²

Gnr./bnr. Gnr. 267, bnr. 253
Oppdragsnr.: 1107250100

Ditt nye feriested!

Går du med en hyttedrøm i magen? Da er Vortunglia 16 det du har ventet på - en lettstelt hytte fra 2019 med god planløsning over en flate. Hytta ligger kun 1,5 time fra Oslo og er rett ved innsjøen Vortungen, så sommerdagen kan startes med et bad. I tillegg er Rømskog Hotell & Spa like ved.

Hyttetfeltet er velstelt og veldrevet, og hytta har en god intern beliggenhet på feltet.

Den flate tomten er enkel å vedlikeholde, parkering er på gruset gårds plass og en stor, solrik terrasse ligger langs to sider av hytta.

Hytta i seg selv er velholdt og påkostet. Stue og kjøkken er i åpen løsning med ekstra takhøyde, gulvvarme og peisovn. Videre er det delikat bad med dusjkabinett, pen entré og tre innredede rom benyttet som soverom. Nyere utebod med gode lagringsmuligheter.

Hytta selges møblert. Bildene i salgsoppgave og finn-annonse er fra selgers kjøp. Dagens interiør og innredning kan derfor avvike fra bildene.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	21
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	58
Ferdigattest	63
Situasjonskart	64
Vedtekter hytteforening	65
Nabolagsprofil	68
Budskjema	79



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Vortunglia 16!



Eiendommen har god intern beliggenhet i Vortungen hyttefelt, rett ved innsjøen Vortungen og hotellet Rømskog Spa & Resort.



Tomten er delvis naturtomt og delvis opparbeidet med plen, bark og beplantning.
Sjøen kan skimtes fra terrassen og mellom grantrærne!



Det er gode parkeringsmuligheter på den gruslagte gårdsplassen og selger har montert elbillader.



Hytta har et pent inngangsparti med overbygg, et lite adkomstrepos, utebelysning og hvit inngangsdør med innfelt glass.



Entreen gir et representativt inntrykk av hyttas stil og utforming med panel på vegger, flislagt gulv med varmekabler og skrånende himling. Her er det direkte adkomst til bad og åpen gjennomgang til stuen.



Kjøkken og stuen ligger i luftig, åpen løsning med god skap- og benkeplass i en hvit kjøkkeninnredning. Skråhimling på opptil 3,46 cm gir hytta en luftig og meget behagelig atmosfære.



Kjøkkeninnredningen er i klassisk stil med profilerte fronter, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskum. Kjøkkenet har lekkasjevarsler og komfyrvakt.



Integrert i innredningen er det både induksjonstopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Mørke glassplater på veggen over kum og kokesone samt ventilator med avtrekk ut.



Rett ved kjøkkenet er det utgang til terrassen, så det er enkelt å ta med måltidet ut på dager hvor været tillater det.



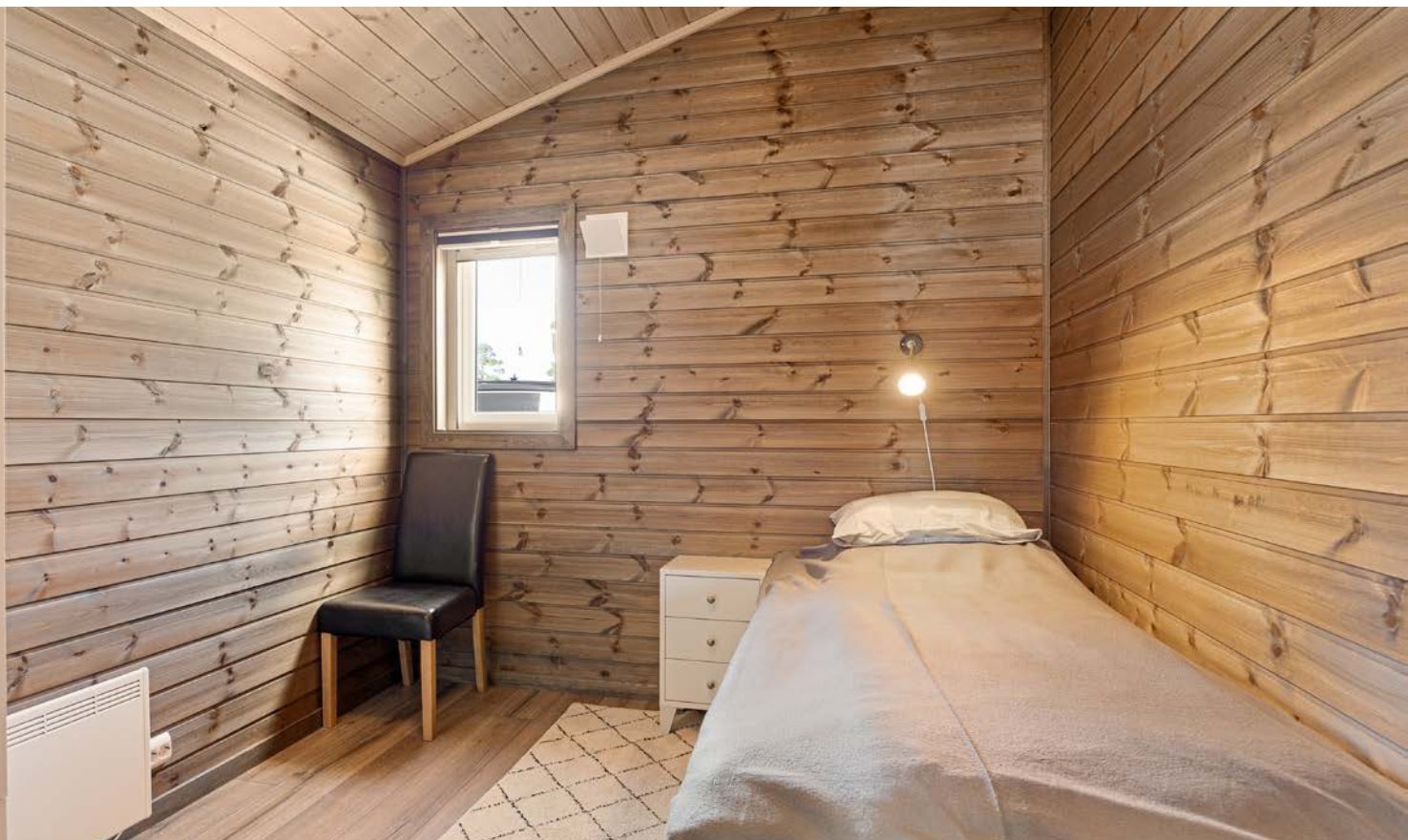
Stuen er et meget tiltalende rom med laminatgulv, veggpanel og spotter i himling.



Stuen og kjøkkenet har varmefolie i gulvet og peisovnen gir ekstra varme og hygge på mørke, kjølige kvelder.



Allrommet har en stor gulvflate, så det er enkelt å møblere med både sofaløsning, sittegruppe og spisebord. Alle rom (med unntak av bad) har lystette plissegardiner montert.



Hytta har tre pene innredede rom benyttet som soverom. Alle ligger vegg-i-vegg i den ene enden av hytta og er utstyrt med skap. Dører på stue/kjøkken og vinduer på soverom har montert insektskassetter/netting.



Rommene er holdt i samme stil som øvrige rom med laminatgulv og trepanel, og to av rommene har skråhimlinger som gir ekstra takhøyde.



Rommene har for lite lysinnslipp iht. dagens krav, og det ene soverommet er mindre enn anbefalt størrelse.



Badet gir et delikat inntrykk med sorte gulvfliser, trepanel på vegger og gulvvarme. Innredningen er hvit og har glatte fronter med innfreste grep, heldekkende servant, et matchende høyskap og stort speil med belysning.



Badet er for øvrig utstyrt med toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via elektrisk styrt vifte.



Langs to sider av hytta ligger en stor, solrik og sydvestvendt terrasse.
Det er adkomst til uteplassen fra stue og kjøkken der terrassedøren har fått praktisk insektgardin.



I 2022 ble terrassen oppgradert med nytt gulv og rekkverk, og samtidig ble det etablert en tilliggende isolert utebod med innlagt strøm, støpt plate på dekket, samt trevegger og himling.



Med utsyn til den vakre innsjøen og omringet av frodig skog, gir dette stedet en enestående mulighet til å nyte naturen på sitt beste.



Det er ca 9 mil fra Oslo og drøye 9 mil fra Oslo lufthavn til hytta.
I umiddelbar nærhet ligger populære Rømskog Spa & Resort, Norges vakreste innlands spahotell.



Nede ved vannet er det et lite bryggeanlegg og badeplasser.



Spahotellet har utleie av sup, kano, badstu m.m.



Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Rømskog. Bjørkelangen med bl.a. kjøpesenteret Alti og Töcksfors i Sverige ligger også godt innen rekkevidde.

Hytta har en naturskjønn beliggenhet og naturen kan nytes hele året.

Det er skiløyper i nærheten og når isen er trygg kan du gå på skøyter.

Kanskje du skal feire jul på din nye hytte i år?



Vortunglia 16, Rømskog 1. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk. Soverom har for lite lysinnslipp iht. krav, og et rom er for lite iht. anbefalt areal.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré, bad, stue/kjøkken, tre innredede rom.

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig tilliggende bod er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Tilliggende bod på er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet. Terrasse på ca. 47 m² er definert som Åpent areal (TBA). Høy himling der takhøyde er fra ca. 2,26 m til ca. 3,46 m.

Soverommene tilfredsstiller ikke NS3600 sitt krav om 10 % dagslysflate av bruksarealet for rommet. Soverom på ca. 6 m², er mindre enn anbefalt størrelse på 7,5 m², iht. SINTEF Byggforskrift. Da rommene ikke har nok lysinnslipp er ikke disse benevnt som godkjente soverom i salgsoppgaven.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

843.2 m²

Beliggenhet

Opplev roen og i naturskjønne omgivelser ved innsjøen Vortungen.

Denne velholdte hytta ligger idyllisk til, omringet av praktfull natur og kun et steinkast fra Rømskog Spa og Resort.

Med utsikt over den vakre innsjøen og omringet av frodig skog, gir dette stedet en enestående mulighet til å nyte naturen på sitt beste.

Her kan du tilbringe late sommerdager ved vannet, gå turer i skogen, eller bare nyte stillheten og frisk luft.

Hytta er godt tilrettelagt for bruk hele året. Om vinteren kan du kose deg foran peisen etter en dag med skiturer eller isfiske på innsjøen, mens sommeren byr på bading, båtliv og grilling på terrassen.

Stedet er en perle for friluftsmennesker, perfekt for senkede skuldre. Med over 100 tjern, flott jaktterreng, rike forekomster av bær, skogkledde åser og variert terreng kan dette lett bli ditt favorittsted, et sted preget av skogens ro og sangen fra fuglene.

Det er ca 9 mil fra Oslo og drøye 9 mil fra Oslo lufthavn til hytta. I umiddelbar nærhet ligger populære Rømskog Spa & Resort, Norges vakreste innlands spahotell. I restauranten på hotellet kan nyte en bedre middag i hyggelige omgivelser.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Rømskog. I Rømskog sentrum er det legesenter, bibliotek og kirke. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Alti på Bjørkelangen et kjøpesenter med forretninger og konsepter i en hyggelig atmosfære. Töcksfors i Sverige ligger også godt innen rekkevidde.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av fritidsbebyggelse og spa-hotell.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytta fremstår med liten bruksslitasje og er normalt godt vedlikeholdt.

Byggemåte:

Grunnmurselementer med støpt plate på mark. Yttervegger i trekonstruksjon med stående luftet trekledning. Vindskier av tre med beslag. Saltak med sperrekonstruksjon i tre og hovedsakelig høy himling. Takteking av taksteinsprofilerte metallplater. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Snøfangere og takstige. Terrasseplattning i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk på deler av plattning. To elektriske markiser med støttebein. Tilliggende isolert bod med innlagt strøm, støpt plate og panelte trevegger og himling. PVC vinduer med 2-lags isolerglass og insektsgardin og innvendig solskjerming på flere vinduer. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass til entré og bod. Terrassedører av PVC med 2-lags isolerglass og insektsgardin fra stue til terrasse. Elektronisk lås på hoveddør.

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 for eneboligen.

Forhold som har fått TG2 - avvik som kan kreve tiltak:

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Det er ikke synlig stakeluke for avløpsrør, utførende rørlegger på tilsvarende hytter opplyser at eventuell staking/rengjøring kan utføres fra sluk. Iht. dagens krav skal installasjoner ha nødvendige rensepunkter for rengjøring. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke observert avløpslufting. Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system og stålrør, fordelerskap er plassert på bad. Stoppekraner er plassert under og i servantskap på bad. Utekran. Vurdering av avvik: Det er avvik: Uheldig plassering av fordelerskap bak dusjkabinett, skap kunne ikke inspiseres.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Trepanel på vegger og i himling. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner. Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuktsikring. Trepanel i våtsoner er ikke fuktsikre.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under dusjkabinett. Det er tilgang

til sluk ved å fjerne frontdeksel på kabinettet, det er vurdert at dette er begrenset, men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring. Type membran under gulvfliser er ikke kjent. Membran/tettesjikt på vegger er vurdert under eget punkt. Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Membran og tettesjikt - vegger

Vegger av trepanel, uten synlig membran/tettesjikt. Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Våtsoner på vegger har trepanel uten synlig membran/tettesjikt, dvs at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativ vanlig på fritidsboliger fra denne alder, men oppfyller ikke kravet til membran/tettesjikt på vegger i våtsoner. Iht. NS 3600:2018 skal det da gis TG3.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger udaterte plan og fasade tegninger fra byggeår. Det er tilbygget bod, som ikke er med på tegning. Det foreligger ferdigattest, datert 7.5.2020.

Krav for rom til varig opphold

Soverom tilfredsstiller ikke NS3600 sitt krav om 10 % dagslysflate av bruksarealet for rommet. Soverom på ca. 6 m², er mindre enn anbefalt størrelse på 7,5 m², iht. SINTEF Bggforsk.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 01.07.2025 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Det er ikke innhentet opplysninger fra el-verket. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste tilsyn og feiing ble avholdt i 2022 uten avvik. NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig

bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.

Sammendrag selgers egenerklæring

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Installert Easee ladestasjon. Ladestasjon er kjøpt brukt, og har ikke garanti fra installasjonstidspunktet. Skiftet termostater for gulvvarme for å få mulighet til fjernstyring OBS Overbelastningssikringer i TKS skap må være som spesifisert i samsvarserklæring for ladestasjon da disse er overbelastningsvern for hele anlegget Selger er ansatt hos Ørnulf Wiig Installasjon AS, er faglært og har utført disse endringene. Arbeid utført av: Ørnulf Wiig Installasjon as.

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Easee ladestasjon 4x16A kurs hentet fra TKS skap. Overbelastningssikringer i TKS skap må være som spesifisert i samsvarserklæring for ladestasjon da disse er overbelastningsvern for hele anlegget

Opplysninger fra forrige selgers egenerklæring datert 25.06.2024:

- Flyttet stoppekran . Forlenget Dusjkran. Utført av Auke Rør.
- Varmekabler folie stue/kjøkken. Lys utebod. Utført av Hemnes el-installasjon.
- Terrasserekkverk og byttet gulv. Maling på egeninnsats.

Kort fortalt om eiendommen

- Lettstelt og påkostet hytte
- Hytta ble oppført i 2019
- God planløsning på en flate
- Rett ved innsjøen Vortungen
- God intern beliggenhet i feltet
- Parkering på egen gårdsplass
- Solrik og flat tomt på 843 kvm
- Tomten er enkel å vedlikeholde
- Solfyllt, sydvestvendt terrasse
- Kjøkken er i åpen løsning
- Flere integrerte hvitevarer
- Stor stue har ekstra takhøyde
- Stue er utstyrt med peisovn
- Delikat bad har dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin.
- Tre innredede rom, benyttet som soverom, alle med med skap
- Insektkassetter/ netting på alle soverom samt begge dører i stue/kjøkken
- Lystette plissègardiner i alle vinduer unntatt på bad

- Isolert tilbygd utebod fra 2022
- Gulvvarme unntatt i soverom
- Det er lagt inn fiber i hytta
- Elbillader er installert
- To store elektriske markiser med fjernkontroll og støttebein
- Elektronisk dørlås
- Alarmanlegg for brann og innbrudd
- Temperaturovervåkning av alle steder i hytta som har vannrør
- Hytta selges møblert

Planløsning

1. etasje: Entré, bad/wc/vaskerom, stue/kjøkken og 3 innredede rom, benyttet som soverom.

Annet: Utvendig bod på ca. 5 kvm.

Innbo og løsøre

Følgende er opplyst fra selger:

Hytta selges fullt møblert med alle møbler, kjøkkenutstyr, høytrykksspyler, gressklipper mm. Vaskemaskin og tv medfølger. Følgende medfølger ikke: Kaffetrakter, airfryer, brødrister, weber grill, båltonne, verktøykasser i bod, gyngestol, ryddesag, kano, tilhenger, MSPA (demontert, står i boden)

Hytta har utekran, lekkasjevarsler og komfyrvakt, profesjonelt levert og montert plisségardiner i alle vinduer unntatt på bad, og insektkassett/netting på alle soverom samt begge dører i stue/kjøkken. Det er også montert to store elektriske markiser med fjernkontroll og støttebein, ladestasjon for elbil, fjernstyring av gulvvarme, elektronisk dørlås og alarmanlegg for brann og innbrudd samt temperaturovervåkning av alle steder i hytta som har vannrør. Kjøper må selv tegne abonnement på ønsket alarmtype.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt fiber inn i hytta. Kjøper må selv tegne abonnement.

Parkering

Det er parkeringsmuligheter på egen gruslagt gårds plass.

Forsikringsselskap

Eika, polisenr. 7560909

Radonmåling

Følgende er beskrevet i tilstandsrapporten :Radonsperre er beskrevet i leveransebeskrivelsen. På bakgrunn av ferdigattest for boligen foreligger, har utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Energi

Oppvarming

Hytta er elektrisk oppvarmet med varmemefolie i stue og kjøkken, samt varmekabler på bad og entré. I tillegg er det vedfyring i peisovn i stuen. Ventilasjonen er naturlig, supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Varmtvannsbereder er på ca. 100 liter.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 3 000. Antatt beløp for 2025.

Info kommunale avgifter

Det betales kommunale avgifter for hytterrenovasjon og feiegebyr. Beløpet er estimert. Felleskostnader for privat vannforsyning og avløp betales via hytteforeningen.

Eiendomsskatt

Kr 1 000. Antatt beløp for 2025.

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Aurskog Høland kommune på 2,9 promille. Beløpet i salgsoppgaven er estimert.

Formuesverdi

Kr 780 pr 2025

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter og eiendomsskatt», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Det betales også fellesutgifter og medlemskontingent til hytteforeningen på tilsammen kr 15.000 for 2025 (beløpet vil variere).

Årlig velavgift

Kr 15 000. Beløpet vil variere ut fra vedtak på årsmøte.

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Vortunglia hytteforening.

Hytteforeningen krever inn fellesutgifter på kr. 14 000,- årlig (2025) for vei, felles vannforsyning og felles avløp til Evra Renseanlegg. Dette faktureres med henholdsvis kr. 7 000,- i januar og kr. 7 000,- i juli.

Kontingent for medlemskap i Vortunglia Hytteforening er kr. 1000,- for 2025, Denne blir fastsatt på årsmøtet hvert år og forfaller til betaling 01.05. Kontingenten er øremerket tiltak for å forbedre forhold internt på området.

Tilbud lånefinansiering

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Vortunglia Hytteforening

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 267, bruksnummer 253 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/267/253:

18.09.2018 - Dokumentnr: 1282715 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:267 Bnr:143

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1660731 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0121 Gnr:67 Bnr:253

01.01.2024 - Dokumentnr: 205714 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:267 Bnr:253

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg fritidsbolig, datert 07.05.2020. Det forutsettes at byggetegninger fremlagt for kommunen ifbm. ferdigattest er godkjent av kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.05.2020.

Vei, vann og avløp

Privat vei frem til hytta, som driftes av hytteforeningen. Vann og avløp er tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til område for fritidsbebyggelse BF1 i reguleringsplan for "Spa-hotell ved Vortungen", datert 30.03.2006. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til nåværende fritidsbebyggelse. Det foreligger planer hos kommunen om utvidelse av hyttefeltet.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

68 850 (Omkostninger totalt)

84 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 768 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 784 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 787 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 68 850

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.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgbyr kr 23.500,-, markedspakke kr 22.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk. med representant fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i

henhold til oppdragsavtale totalt kr 2.545,-. Utleggene omfatter foto og urådighetserklæring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

03.07.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Vortunglia 16, 1950 RØMSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 gnr. 267, bnr. 253

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 01.07.2025

Rapportdato: 01.07.2025

Oppdragsnr.: 13998-1455

Referansenummer: RX6678

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Hytta fremstår med liten bruksslitasje og er normalt godt vedlikeholdt.

Det er registrert avvik på bad, som gjelder manglende tettesjikt på vegger, dette er relativt vanlig på denne type hytter og det er ikke behov for tiltak.

Øvrige avvik, som bør undersøkes nærmere er avløpsluftung og om mulig innhente dokumentasjon for oppbygging av bad.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Fritidsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående luftet trekledning. Vindskier av tre med beslag.

Saltak med sperrekonstruksjon i tre og hovedsakelig høy himling. Takteking av taksteinsprofilerte metallplater. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Snøfangere og takstige.

Terrasseplating i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk på deler av plating. To elektriske markiser med støttebein.

Tilliggende isolert bod med innlagt strøm, støpt plate og panelte trevegger og himling.

PVC vinduer med 2-lags isolerglass og insektsgardin og innvendig solskjerming på flere vinduer.

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass til entré og bod. Terrassedører av PVC med 2-lags isolerglass og insektsgardin fra stue til terrasse. Elektronisk lås på hoveddør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av laminat og flis. Vegger og himlinger er av trepanel.

Vedovn med toppmontert stålrørspipe.

Profilerte formpressede innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår. Trepanel på vegger og i himling. Fliser på gulv med sokkel og varmekabler. Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under dusjkabinett. Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, veggskap, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørr.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med et-speils fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøøl/frys. Lekkasjestopper i benkeskap. Laminat på gulv og glassplate på vegg over vaskekum og kokesone. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system og stålrør, fordelerskap er plassert på bad. Stoppekraner er plassert under og i servantskap på bad. Utekran.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Varmefolie i stue/kjøkken og varmekabler på bad og entre. Øvrig oppvarming med vedfyring og panelovner.

Vegghengt varmtvannsbereder på ca. 100 liter med direkte tilkobling på bad.

El-bil lader.

Installert alarmanlegg brann og innbrudd med overføring til egen mobil. Overvåker også temperatur ute, i bad, stue og i kjøkkenbenk.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Relativt flatt terreng med noe fall fra bygning.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Forrige eier opplyser at det er lagt inn varmekabler i utvendig vann- og avløpsledninger med utvendig bryter. Forrige eier opplyser at det er egent tank for avløp, der hytteeier har ansvar for vedlikehold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

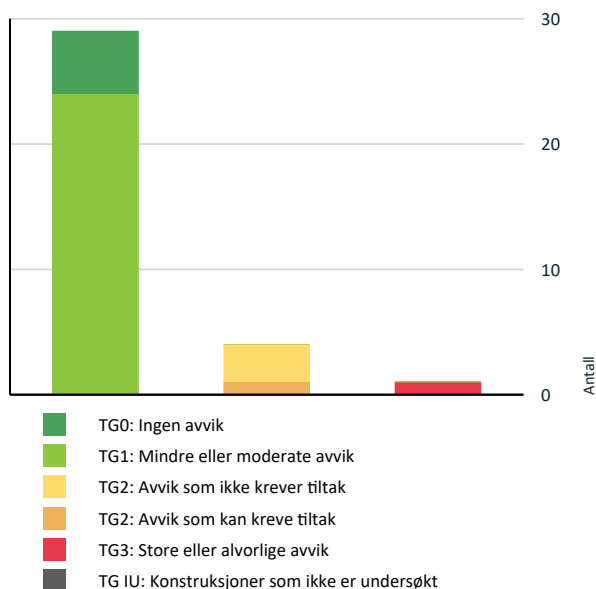
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

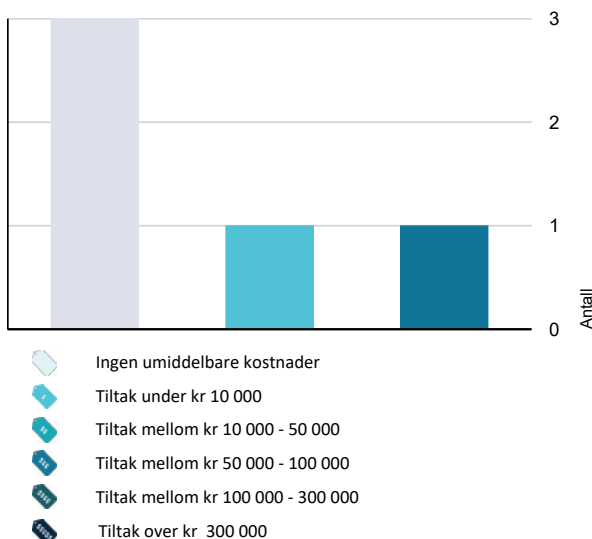
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger udaterte plan og fasade tegninger fra byggeår.
Det er tilbygget bod, som ikke er med på tegning.
Det foreligger ferdigattest, datert 7.5.2020.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for fritidsbolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er byggeår 2020 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 2017.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet

Byggekost.no.

Deler av kommunale opplysninger er fra 2024 og det kan være endringer frem til d.d.

På befaringsdagen var det oppholdsvær.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Membran og tettesjikt - vegger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser markert eiendommens tomt med bygning.

Anvendelse
Fritid.

Standard
Fritidsbolig over et plan.
Planløsningen består av entre, tre soverom, bad med opplegg for vaskemaskin, tilliggende utvendig isolert bod og åpen stue/kjøkken løsning med tilgang til sør og vestvendt terrasse.
Oppvarming består av varmekable i stue/kjøkken, varmekabler på bad og entre, samt vedfyring og panelovner.
Innlagt fiber.
Boligen har en normal hyttestandard etter dagens krav og forventninger.

Vedlikehold
Boligen er normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Tilbygg/oppgrade ring	Tilbygget tilliggende bod. Rekkverk og skiftet terrassegulv. lht. forrige eier.
2024	Oppgradering	Montert el-bil lader. Skiftet termostater for gulvvarme for å få mulighet til fjernstyring. Installert alarm. lht. eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.
Besiktiget fra takfot.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Snøfangere og takstige.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående luftet trekledning.
Ved stikkkontroll ble det observert musebånd.
Vindskier av tre med beslag.



Bilde av musestoppere bak kledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Saltak med sperrekonstruksjon i tre og hovedsakelig høy himling.

Vinduer

PVC vinduer med 2-lags isolerglass og insektsgardin og innvendig solskjerming på flere vinduer.

Dører

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass til entré og bod.
Terrassedører av PVC med 2-lags isolerglass og insektsgardin fra stue til terrasse.
Elektronisk lås på hoveddør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplating i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk på deler av plating.
To elektriske markiser med støttebein.

Tilstandsrapport



Terrasseplattning.

Tilliggende bod

Tilliggende isolert bod med innlagt strøm, støpt plate og panelte trevegger og himling.
Tilgang fra terrasse.

Årstall: 2022 Kilde: Andre opplysninger: Årstall iht. forrige eier.



Tilliggende bod.

INNSENDIG

Overflater

Gulvene er av laminat og flis.
Vegger og himlinger er av trepanel.

Det er registrert noe hull i gulvfliser, dette kan forkomme på lokale områder spesielt under storformatfliser, langs sidekanter på golv eller avretningsmasser og trenger ikke være feil, mangel eller kvalitetsforringelse.
Det er normal bruksslitasje på overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt dekke.

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.
I stue/kjøkken ble det målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 13 mm over hele rommet.
Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

Radon

Radonsperre er beskrevet i leveransebeskrivelsen.
På bakgrunn av ferdigattest for boligen foreligger, har utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Pipe og ildsted

Vedovn med toppmontert stålørspipe.

Iht. NRBR er siste siste feiling og tilsyn utført 11.7.2022.
Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.
Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.



Vedovn.

Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.
Det er ikke forevist dokumentasjon på oppbygging av våtrom eller FDV dokumenter.
Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.

Tilstandsrapport



Bad med dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Trepanel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuktsikring.

Trepanel i våtsoner er ikke fuktsikre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

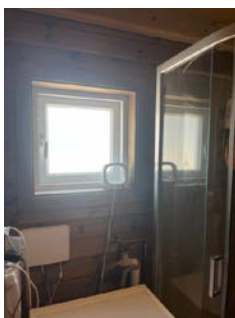
Dører eller vinduer som er plassert i våtsoner, må være beskyttet mot fukt for at de ikke skal ta skade.

Så lenge det opprettholdes dusjing i kabinett og vindu blir godt vedlikeholdt er det ikke behov for tiltak.

Det er vurdert at behandlet trepanel har begrenset fuktpåkjenning over kortere tid, så lenge det opprettholdes dusjing i kabinett og varsomt bruk.

Det anbefales fuktbestandig plate e.l. ved servant.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtsone til dusj.

1.ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og varmekabler.

Det er målt ca. 1:100 fall på gulv.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg flislagt oppkant ved dør på ca. 30 mm.

Det er vurdert at membran er trukket opp bak fliser mot terskel og krav om 25 mm høydeforskjell fra sluk til topp membran ved dør er ivarettatt.

1.ETASJE > BAD

TO 3 Membran og tettesjikt - vegger

Vegger av trepanel, uten synlig membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtsoner på vegger har trepanel uten synlig membran/tettesjikt, dvs at veggene ikke tåler vann.

Løsningen er relativ vanlig på fritidsboliger fra denne alder, men oppfyller ikke kravet til membran/tettesjikt på vegger i våtsoner. Iht. NS 3600:2018 skal det da gis TG3.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Løsningen innebærer at våtrommet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett.

Hvis dusjkabinettet fjernes må det gjøres tiltak slik at veggene oppfyller kravet om membran, hvis ikke vil det kunne oppstå fuktskader.

Kostnadsestimat er kun satt for eventuell etablering av membran/tettesjikt på vegger i våtsoner (lokale tiltak).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Trepanel på våtsone til dusj



Trepanel på våtsone til servant.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under dusjkabinett. Det er tilgang til sluk ved å fjerne frontdeksel på kabinettet, det er vurdert at dette er begrenset, men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Type membran under gulvfliser er ikke kjent.

Membran/tettesjikt på vegger er vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må innhentes dokumentasjon.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, veggskap, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørr.

1.ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det er eksisterende hull i benkeskap mot dusjkabinett, måling her viste under 7,8 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.

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

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med et-speils fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjølfrys.

Lekkasjestopper i benkeskap.

Laminat på gulv og glassplate på vegg over vaskekum og kokesone.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system og stålrør, fordelerskap er plassert på bad.

Stoppekraner er plassert under og i servantskap på bad.

Utekran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Uheldig plassering av fordelerskap bak dusjkabinett, skap kunne ikke inspiseres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke relevant med tiltak, foruten at fordelerskap bør inspiseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fordelerskap bak dusjkabinett.



Stoppekran under servantskap.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Det er ikke synlig stakeluke for avløpsrør, utførende rørlegger på tilsvarende hytter opplyser at eventuell staking/rengjøring kan utføres fra sluk.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke observert avløpslufting.

Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

Konsekvens/tiltak

- Skal avvirket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Har du ikke lufting vil du kunne oppleve at dette vakumet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalett.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

Varmefolie i stue/kjøkken og varmekabler på bad og entre.
Øvrig oppvarming med vedfyring og panelovner.
Varmefolie og kabler iht. opplysninger fra forrige eier.

TG 1 Varmtvannstank

Vegghengt varmtvannsbereder på ca. 100 liter med direkte tilkobling på bad.



Vegghengt bereder på bad.

TG 1 Andre installasjoner

Eier opplyser at det er installert Easee ladestasjon. Ladestasjon er kjøpt brukt, og har ikke garanti fra installasjonstidspunktet.

Easee ladestasjon 4x16A kurs hentet fra TKS skap.

Overbelastningssikringer i TKS skap må være som spesifisert i samsvarserklæring for ladestasjon da disse er overbelastningsvern for hele anlegget.

Det foreligger samsvarserklæring datert 14.5.2025.

Installert alarmanlegg brann og innbrudd med overføring til egen mobil. Overvåker også temperatur ute, i bad, stue og i kjøkkenbenk.

Iht. eier.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



El-bil lader.

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Eier opplyser at det er skiftet termostater for gulvvarme for å få mulighet til fjernstyring, utført i 2024.
OBS. Overbelastningssikringer i TKS skap må være som spesifisert i samsvarserklæring for ladestasjon da disse er overbelastningsvern for hele anlegget.
Eier er ansatt hos Ørnulf Wiig Installasjon AS, er faglært og har utført disse endringene.
Det foreligger samsvarserklæring datert 14.5.2025.
Det foreligger el-dokumentasjon fra byggeår, 2020.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier/selger, fremvist dokumentasjon og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll.
Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringsskap.

Tilstandsrapport

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat datert 2020.
Røykvarslere.

Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, som f.eks. pulverapparat på minst 6 kg, skum- eller vannapparat på minst 9 liter eller på minst 6 liter med eff.klasse på minst 21A. Eventuelt annet med tilsvarende slukkekapasitet.
Utstyr skal ikke være over 10 år.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

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

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

1 TG 0 Terrengforhold

Relativt flatt terreng med noe fall fra bygning.

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Forrige eier opplyser at det er lagt inn varmekabler i utvendig vann- og avløpsledninger med utvendig bryter.

Forrige eier opplyser at det er egent tank for avløp, der hytteeier har ansvar for vedlikehold.



Tank for avløp.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

72 m²/67 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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 3 750 000

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

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Eikestadveien 202 ,1950 RØMSKOG 66 m ² 2015 2 sov	21-04-2024	2 790 000	2 850 000		2 850 000	43 182
2 Kattebuveien 10 ,1950 RØMSKOG 83 m ² 2018 2 sov	29-02-2024	3 000 000	3 300 000		3 300 000	39 759
3 Vortunglia 43 ,1950 RØMSKOG 78 m ² 2022 1 sov	23-04-2025	2 990 000	2 900 000		2 900 000	37 179
4 Vortunglia 4 ,1950 RØMSKOG 72 m ² 2017 2 sov	27-10-2024	2 700 000	2 575 000		2 575 000	35 764
5 Vortunglia 37 ,1950 RØMSKOG 86 m ² 2019 2 sov	07-07-2024	2 850 000	2 850 000		2 850 000	33 140
6 Vortunglia 31 ,1950 RØMSKOG 83 m ² 2019 1 sov	17-07-2024	2 800 000	2 650 000		2 650 000	31 928

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt. Iht. kommunen.	Kr.	780
Kontingent hytteforeningen. Iht. årsmøte i Vortunglia hytteforening 2025.	Kr.	1 000
Fellesutgifter hytteforeningen 2025 for vei, felles vannforsyning og felles avløp til Evra Renseanlegg. Iht. Vortunglia hytteforening.	Kr.	14 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	16 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 950 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 950 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	67			67	47		67
Utvendig bod		5		5		3	8
SUM	67	5			47	3	75
SUM BRA	72						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Utvendig tilliggende bod er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.

Tilliggende bod på er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

Terrasse på ca. 47 m² er definert som Åpent areal (TBA) .

Høy himling der takhøyde er fra ca. 2,26 m til ca. 3,46 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten registrerte avvik.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger udaterte plan og fasade tegninger fra byggeår.

Det er tilbygget bod, som ikke er med på tegning.

Det foreligger ferdigattest, datert 7.5.2020.

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

Kommentar: Montert el-bil lader og termostater for gulvvarme, med samsvarserklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom tilfredsstiller ikke NS3600 sitt krav om 10 % dagslysflate av bruksarealet for rommet.

Soverom på ca. 6 m², er mindre enn anbefalt størrelse på 7,5 m², iht. SINTEF Bgggfsk.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m2)	S-ROM (m2)
Fritidsbolig	67	5

Kommentar

Fritidsbolig

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	267	253		0	843 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Vortunglia 16, 1950 Rømskog

Hjemmelshaver

Bergli, Erik 1/2
Fløstrand, Ragnhild 1/2

Kommentar

Iht. matrikkel har eiendommen offentlige godkjente grensemerker.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen er beliggende på Vortungen hyttefelt i skogsområder på Rømskog i Aurskog-Høland kommune, hyttefeltet er i nærhet til innsjøen Vortungen og hotellet Rømskog Spa & Resort.

Adkomstvei

Privat vei.

Det er stiftet Vortunglia veilag.

Dette ble stiftet for at vi kunne kjøpe internveiene fra konkursboet etter utbygger. Siden vi pt ikke eier intenveiene valgte styret å ikke avholde årsmøte. Veliagets vedtekter legges ut på hytteforeningens hjemmeside. Veilaget er å betrakte som et underbruk av hytteforeningen, siden alle vedtak og regninger går gjennom den.

Iht. protokoll for årsmøte i Vortunglia hytteforening 2025.

Tilknytning vann

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Tilknytning avløp

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Regulering

Regulert område med reg.plan "Spa-hotellet med byggefelt", iht. kommunens kartportal.

Det foreligger planer om utvidelse av hyttefeltet, kontakt kommunen om ytterligere opplysninger.

Om tomten

Eiet naturtomt på ca. 843 m², som er delvis opparbeidet med plen, bark, singel og beplantning.

Gruset innkjøring og parkering.

Hytteforeningen

Vortunglia Hytteforening har til formål å ivareta hytteeierens felles interesser og tilrettelegge og bedre forholdene for disse i Vortunglia hyttefelt.

Foreningen skal arbeide for tilrettelegging og vedlikehold av forholdene i hytteområdet med henblikk på fellesarealer og forhold for øvrig.

Medlemskap i foreningen er pliktig for har alle som eier hytte i Vortunglia, del i sådan eller som arbeider med å bygge hytte i Vortunglia.

Dette er kun et sammendrag av vedtektene og det anbefales å sette seg godt inn i vedtekter, protokoller og trivselsregler for hytteforeningen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 585 000	2024	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.06.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	13.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.	12.05.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger	01.07.2025	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer, matrikkel	Gjennomgått	10	Nei
Boligmappa.no	01.07.2025	El-dokumentasjon fra 2020 og 2025.	Gjennomgått	9	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	07.05.2020	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Utbygger	28.09.2018	Leveransebeskrivelse Rømskog Hytta.	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	01.07.2025	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått	3	Nei
Hytteforeningen	01.07.2025	Protokoll årsmøte, regnskap, avgifter, vedtekter.	Gjennomgått	10	Nei
Feie- og brannvesen	18.06.2024	Opplysninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RX6678>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250100	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Bergli	Ragnhild Fløstrand
Gateadresse	
Vortunglia 16	
Poststed	Postnr
RØMSKOG	1950
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	7560909

Document reference: 1107250100

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert Easee ladestasjon. Ladestasjon er kjøpt brukt, og har ikke garanti fra installasjonstidspunktet. Skiftet termostater for gulvvarme for å få mulighet til fjernstyring OBS Overbelastningssikringer i TKS skap må være som spesifisert i samsvarserklæring for ladestasjon da disse er overbelastningsvern for hele anlegget Selger er ansatt hos Ørnulf Wiig Installasjon AS, er faglært og har utført disse endringene.

Arbeid utført av

Ørnulf Wiig Installasjon as

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

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee ladestasjon 4x16A kurs hentet fra TKS skap. Overbelastningssikringer i TKS skap må være som spesifisert i samsvarserklæring for ladestasjon da disse er overbelastningsvern for hele anlegget

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

Nei

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
- 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

Document reference: 1107250100

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250100

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Bergli	dd8c869d1ec1cc7b8ce3a fa13744ebe75bace9d1	25.06.2025 06:20:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Fløstrand	e637904ffa83690709b0ff 36a46fa2e10af8b34a	25.06.2025 06:21:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250100

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

RØMSKOG HYTTEUTVIKLING AS
c/o Holt regnskap as Aurskog Senter
1930 AURSKOG

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
20/04059-3

Saksbehandler:
Pål Vigdal

Dato: 07.05.2020

267/253 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 01.11.2018.

Gjelder: Nybygg fritidsbolig
Gnr/bnr: 267/253
Byggested: Vortunglia 16, 1950 SETSKOG
Plangrunnlag: Reguleringsplan for spahotell med hyttefelt

Ansvarlig søker: Rømskog Hytteutvikling AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 06.05.2020. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
leder

Pål Vigdal
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak



Vedtekter for Vortunglia hytteforening

(endret i forb. med årsmøter 09.11.20, 30.10.21, 23.04.22 og 26.04.25)

§ 1 FORMÅL

Vortunglia hytteforening har til formål å ivareta hytteeierne felles interesser og tilrettelegge og bedre forholdene for disse i Vortunglia hyttefelt.

Foreningen skal arbeide for tilrettelegging og vedlikehold av forholdene i hytteområdet med henblikk på fellesarealer og forhold for øvrig

Foreningen skal videre arbeide for best mulig forståelse og samarbeide mellom medlemmene. (endret 09.11.20)

§ 2

MEDLEMSKAP

Medlemskap i foreningen er pliktig for alle som eier hytte i Vortunglia, del i sådan eller som arbeider med å bygge hytte i Vortunglia. Tomteeiere har også plikt til medlemskap

§3 MEDLEMMENES PLIKTER

Medlemmer plikter etter evne å ta aktivt del i de gjøremål som foreningen setter i verk, herunder samlet eller gruppevis dugnadsinnsats i tiltak til felles beste. Medlemmer plikter å melde inn kontaktinfo på ny eier til styret ved salg eller overdragelse av hytte eller tomt. Medlemmene plikter også ved ansvarlig framferd i skog, mark og på vann å medvirke til vanlig naturvern (endret 30.10.21)

Ved oppføring av ny hytte må det betales tilknytningsavgift (vei, vann, kloakk) på kr 150 000 ved oppstart. Denne sum indeksreguleres årlig. Strømtilkobling betales av den enkelte. Det skal benyttes det firma som styret har kontakt med til å gjennomføre tilknytning. (vedtatt 26.04.25)

§3B TRIVSELSREGLER

Medlemmene oppfordres så langt som det er mulig er å følge de til hver tid gjeldende trivselsregler. De til enhver tid gjeldende trivselsregler skal følge som vedlegg til vedtekter og ligger på vår hjemmeside. Trivselsreglene kan kun endres under årsmøtet eller ved ekstraordinært årsmøte. Endring av trivselsregler skjer ved normalt flertall (50%) (lagt til 09.11.20)

§4 MEDLEMSKONTINGENT

Kontingenten som følger kalenderåret, fastsettes av årsmøtet. Årsmøtet bestemmer også hvilken kalendermåned endinger i kontingent skal gjelde fra. Kontingent betales for hver tomt.

§5 ÅRSMØTET

Årsmøtet er Vortunglia hytteforenings høyeste bestemmende organ.

Årsmøtet holdes innen utgangen av april. Medlemmene innkalles skriftlig eller via e-post med minst tre ukers varsel. Stemmeberettiget og valgbar på årsmøtet er alle medlemmer som har betalt kontingent. Forslag til behandling av saker på årsmøte må være kommet til styret senest 4 uker før årsmøtet.

Årsmøtet velger foreningens styre, som består av styreleder, kasserer og tre styremedlemmer. Valg av leder og kasserer skal ikke foregå i samme år, dvs at leder og 1 styremedlem velges det ene året, og kasserer og 2 styremedlemmer det følgende år.

Årsmøtet skal behandle:

1 årsmelding

2 revidert regnskap

3 valg

a) styreleder - 2 års funksjonstid

b) kasserer - 2 års funksjonstid

c) styremedlemmer - 2 års funksjonstid

d) varamedlemmer - 2 års funksjonstid

4 Behandling av saker som er oppført på årsmøteinnkallingen.

Avstemming i årsmøtet

Hvert medlem (hver tomteeier) har en stemme.

Avstemming skal være skriftlig hvis en av de stemmeberettigede krever det.

Stemmeberettiget som selv ikke møter på årsmøtet kan avgi skriftlig stemme levert til styret før årsmøtet. Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall fra de stemmeberettigede. Ved lik stemmegivning teller styreleders stemt dobbelt. Unntak for alminnelig flertall er investeringer som forplikter medlemmene økonomisk utover årskontingent. Da kreves det 2/3 flertall fra de stemmeberettigede.

§6 STYRET

Snarest mulig etter årsmøtet innkaller styreleder til konstituerende møte som velger nestleder og sekretær. Styremøter innkalles av styreleder når det er nødvendig, men også innkalles når ett flere av de øvrige styremedlemmene forlanger det.

Styret skal utføre det arbeid det blir pålagt av årsmøtet og medlemsmøter.

Med unntak fra vedtak gjort i årsmøte, kan ikke styret forplikte medlemmene ut over den på årsmøte vedtatte årskontingent. Styreverv er på frivillig basis, men styremedlemmer kan kreve erstatning for tapt arbeidsfortjeneste dersom gitte situasjoner krever dette (endret 30.10.21)

Styret skal føre protokoll. Styret innkaller til årsmøte

§7 UTVALG/NEMDER

Utvalgsseksjonsledere og -nemder med spesielle oppdrag kan oppnevnes av årsmøtet, medlemsmøtet eller av styret.

§8 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte innkalles dersom styret finner det nødvendig eller når 1/3 av medlemmer skriftlig krever det. Skriftlig melding sendes styret om hva som ønskes behandlet. Innkalling og avvikling skal følge samme prosedyre som for ordinært årsmøte. Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle de saker kravet om møtet gjelder og som er inntatt i innkallingen

§9 MEDLEMSMØTER

Medlemsmøter holdes når styret finner det nødvendig, og skal bekjentgjøres med minst 10 dagers varsel. Møtene kan bare treffe vedtak i ordinære arbeidssaker og eventuelt velge nemder/utvalg.

§10 VEDTEKSENDINGER

Endringer av vedtektene kan bare skje på årsmøte eller ekstraordinært årsmøte. Forslag om vedtektsendring må sendes skriftlig til styret minst 3 uker før årsmøtet / ekstraordinært årsmøte. Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de stemmeberettigete på årsmøtet / ekstraordinært årsmøte

§11 OPPLØSNING

Oppløsning av Vortunglia hytteforening kan bare bli vedtatt av med 2/3 flertall av stemmeberettigede medlemmer. Hvis Vortunglia hytteforening oppløses, skal eventuelle midler nyttes til trivsel- og miljøforbedringer for hytteeierne i Vortunglia hyttefelt.

§12 IKRAFTTREDEN

Disse vedtektene trer i kraft som følge av stiftelsesmøte 03.05.18. Endret under de digitale årsmøtet 09.11.20 og 30.10.21) og årsmøtet 25.04.25

§13 EVRA (Eikestan/Vortunglia renseanlegg)

Vortunglia hytteforening plikter til enhver tid å være en del av dette samvirkelagets eksistens, samt å følge de føringer som samvirkelaget med dets styre krever. Vortunglia hytteforening har rett til minst 1 styreplass i samvirkelaget.

Nabolagsprofil

Vortunglia 16

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 29 min 🚗
🚗 Ramberg Linje 470	10 min 🚗 5.2 km
🚗 Eidet Linje 470	10 min 🚗 6 km

Avstand til byer

Mysen	55 min 🚗
Askim	59 min 🚗
Lillestrøm	1 t 13 min 🚗
Oslo	1 t 35 min 🚗

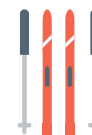
Ladepunkt for el-bil

🚗 Rømskog Kulturhus 134415	12 min 🚗
🚗 Rømskog omsorgsbolig 134406	12 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 180 m
- 53 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Bjørkelangen skisenter
- Kjøretid: 39 min
- Skitrek i anlegget: 1

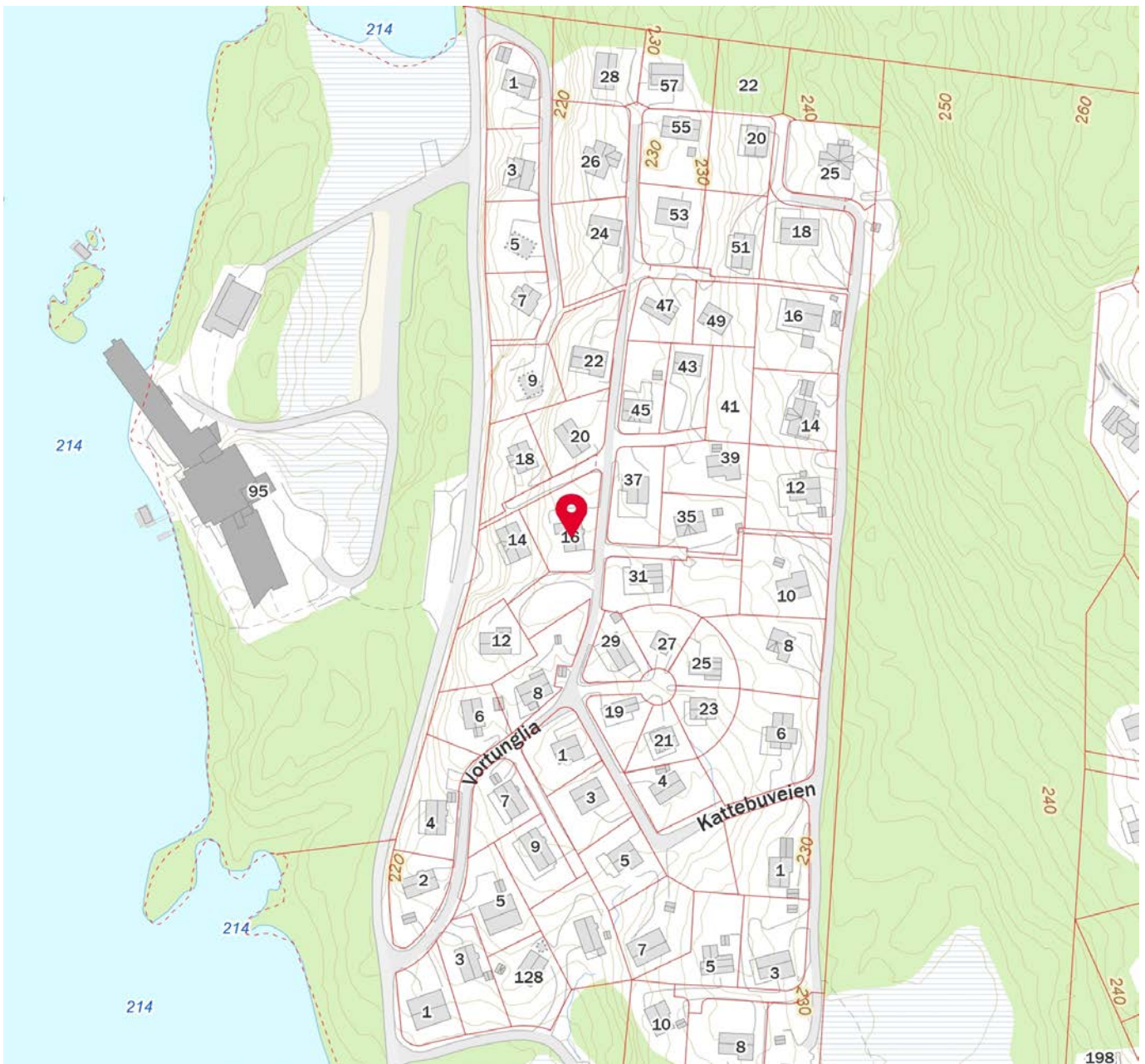
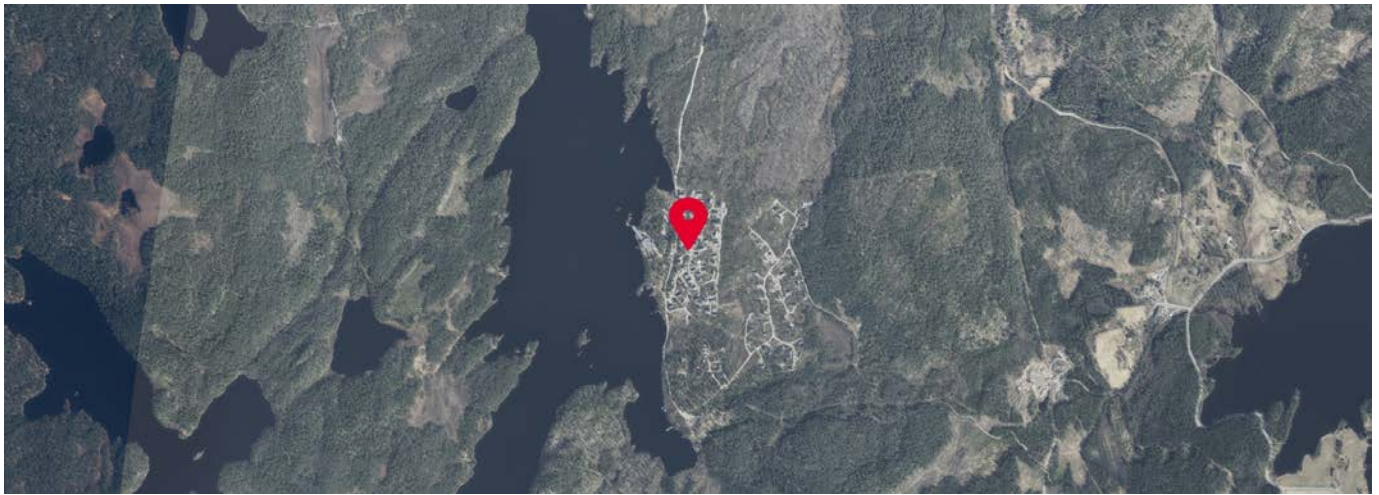


Sport

⚽ Rømskogbanen Fotball	12 min 🚗 7.2 km
⚽ Rømskog skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 🚗 7.2 km

Dagligvare

Joker Rømskog Post i butikk, PostNord	11 min 🚗 6.3 km
Joker Setskog PostNord, søndagsåpent	24 min 🚗 20.9 km



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



Aurskog

SPAREBANK



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

**Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider 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 | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vortunglia 16
1950 RØMSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre