

# aktiv.



Eikestadveien 203, 1950 RØMSKOG

**Pen, velholdt hytte med sportsbod,  
jacuzzi og stor, solrik terrasse.  
Landlig og usjenert - ved  
turterreng og Vortungen**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

## Elene Moseby Torre

**Mobil** 922 61 669

**E-post** elene.moseby@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 3 150 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 80 140,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 3 230 140,-
<b>Selger:</b>	Stig Bjørnar Andersen Lill Marit Grindeland
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	2015
<b>BRA-i/BRA Total</b>	74/85 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	2192.1 kvm
<b>Soverom:</b>	2
<b>Antall rom:</b>	3
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 267, bnr. 173
<b>Oppdragsnr.:</b>	1105260041

# Pen, velholdt hytte med sportsbod, jacuzzi og stor, solrik terrasse. Landlig og usjenert!

Velkommen til Eikestadveien 203, en pen, velholdt og innholdsrik hytte over ett plan pluss hems. Oppført i 2015 er det fin standard i tillegg til en lun hytteatmosfære. Hytta ligger idyllisk og usjenert, like ved Rømskog Spa, innsjøen Vortungen og flotte turmuligheter året rundt. Etter turen nytes livet utendørs på en stor, solrik og delvis overbygget terrasse med jacuzzi, ulike soner og vidt utsyn til vakker natur og fantastiske solnedganger. Hytta selges møblert.

Allerede innenfor den store tomte begynner selve skogen. Der kan du plukke masse bær og sopp, ta med fiskestanga til nærliggende vann der ørreten vaker, eller ispilke abbor utenfor badebrygga om vinteren. Fra terrassen kan du høre orreleik, den første gjøken, natteravn og storlomens klangfulle rop fra Vortungen.

Ved inngangsdøra finner du en isolert bod og entréen har rikelig plass til ytterklær og sko, samt varme i gulvet. Derfra kommer du inn i koselig gang med trapp til hemsene og inngang til øvrige rom i hovedetasjen. Kjøkkenet og stuen danner et innbydende oppholdsrom med både peisovn og nyere, fjernstyrt varmepumpe. Kjøkkenet er svært funksjonelt, med god skaplass og alle hvitevarer integrert - inkludert mikrobølgeovn. Videre har hytta to soverom, to bad og tre hemsrom. På begge badene er det varmekabler og dusjkabinett.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	49
Egenerklæring .....	79
Energiattest .....	84
Nabolagsprofil .....	85
Budskjema .....	117



Velkommen til Eikestadveien 203! En koselig fritidsbolig med fin beliggenhet ved Vortungen. (Foto: Svein Michaelsen)



Nærområdet byr på flotte turmuligheter, så alt ligger til rette for aktive dager sommer som vinter.



Terrassen strekker seg til inngangen, er delvis overbygget og har et samlet areal på ca. 73 kvm.



Mulighet for bålpanne på den koselige uteplassen.



Terrassen kan by på en tilhørende jacuzzi, som ble montert i 2020.



Her kan man nyte noe godt i glasset med nydelig utsikt mot usjenert natur.

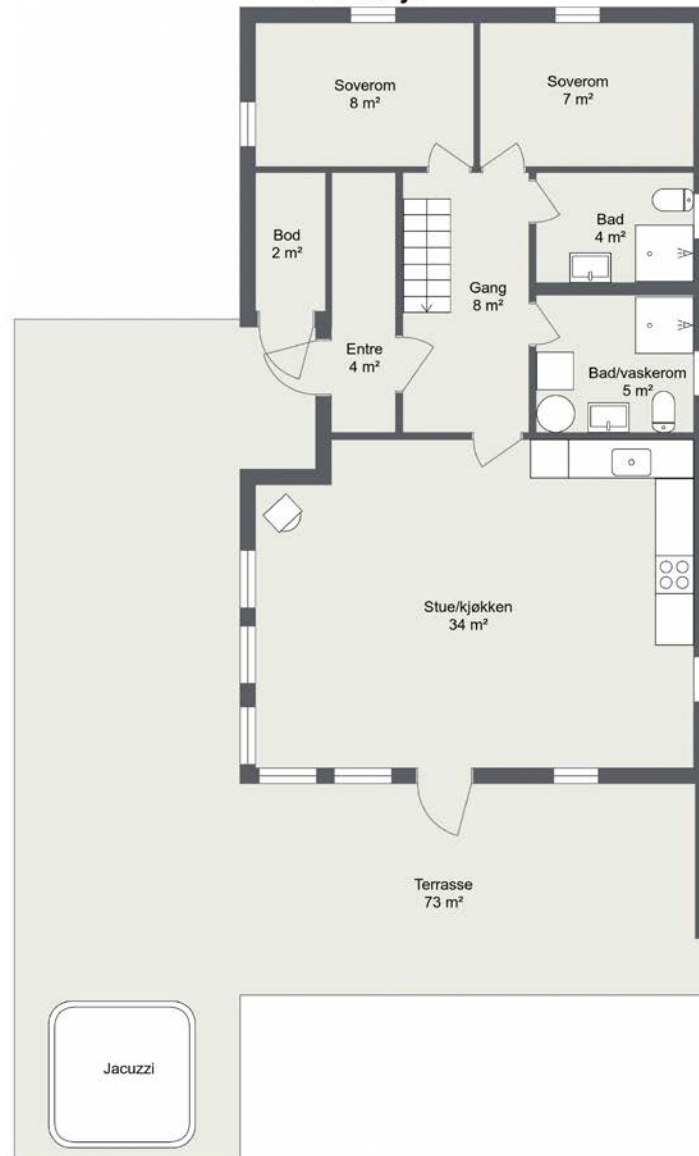


Det flotte uterommet innbyr til stille stunder, så vel som store, sosiale sammenkomster.



Her er det høyt under taket, og terrassen har belysning, utestikk og levegg mot øst.

## Eikestadveien 203, 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 og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Kjøkkenet er tidløst, delikat og praktisk, med alt man trenger i en funksjonell L-form.



Innredningen har grå, profilerte fronter, vitrineskap, nedfelt oppvaskkum og laminert benkeplate i hvitt design.



Over benken er det belysning, og over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt, en stålplate og en ventilator med avtrekk ut.



Stuen ligger i en moderne åpen planløsning med kjøkkenet.



Dagslyset i stuen suppleres ypperlig av downlights, og et lyst 1-stavs laminatgulv kombineres med lyse trepaneler både i taket og på veggene.



Utformingen gjør stuen enkel å møblere, og rommet er naturlig inndelt i ulike soner. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys i hytta.



Lyst hovedsoverom med 1-stavs laminatgulv og lyse trepaneler.



Soverom 2. Begge soverommene innredes enkelt med flere sengeplasser, og det er god plass til skap eller andre garderobeløsninger.



Hytta har en praktisk planløsning med to bad vegg i vegg. Badene er innredet med mørke gulv- og sokkelfliser, i kombinasjon med lyse trepaneler i taket og på veggene.



Gang.

Begge badene har toalett, dusjkabinett og varmekabler. Baderomsinnredningen består av en heldekkende servant med hvite skuffer og et stort speil med belysning.

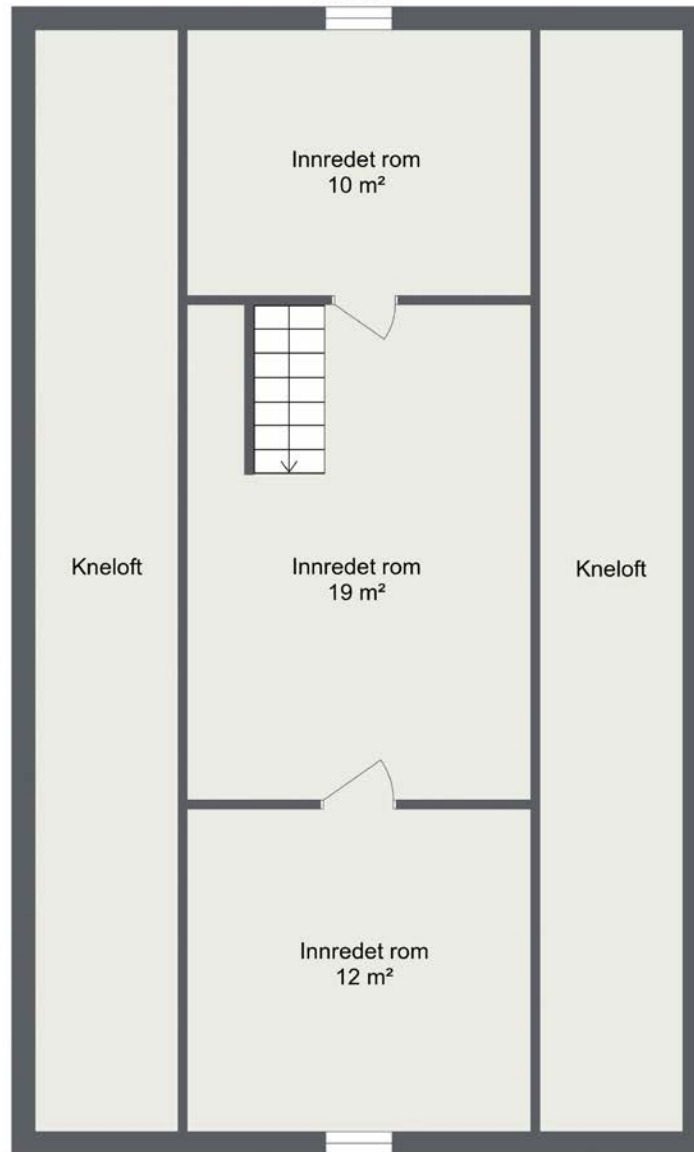
Opplegg for vaskemaskin er etablert på det største badet.





Nydelig utsikt og tett på naturen.

Eikestadveien 203, Rømskog  
Hems



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

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



Hemsen består av tre rom. (Disse rommene er ikke godkjent for varig opphold)



Hemstrom.



Hemsrom.



Stemmingsbilde.



Området rundt hytta har utallige rekreasjonsmuligheter.



Terrassen strekker seg rundt to sider av hytta. Gode solforhold setter prikken over i-en, så her nytes virkelig varme og late feriedager til fulle.



Tomten er over to mål, der en gruslagt gårds plass suppleres av lyng, trær, gress og annen stedlig vegetasjon.



Kano med båt plass i Vortungen medfølger.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 74 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 85 kvm

TBA: 73 kvm

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 kvm Entré, gang, stue, kjøkken, bad, bad/vaskerom og 2 soverom.

BRA-e: 3 kvm Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

73 kvm Terrasse.

### Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 kvm Bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hems er ikke måleverdig da den ikke har takhøyde på minimum 1,90 m i 0,60 m bredde. Gulvarealet er ca. 42 kvm.

Tilliggende bod på 3 kvm er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

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

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,13 m i bod til ca. 2,19 m i øvrige rom.

Målt takhøyder på hems: Varierende fra ca. 1,00 m under skråtak til ca. 1,88 m til horisontal himling.

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

1.1.2024.

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige 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.

Uthus

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

2192.1 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Omgivelsene er landlige og fredfulle; scenen er satt for feriemodus og påfyll av energi. Nærområdet byr på flotte turmuligheter, så alt ligger til rette for aktive dager sommer som vinter. Fra hytta er det kort gangavstand til Rømskog Spa & Resort, Norges vakreste innlands-spahotell. Hotellet er naturskjønt plassert ved Vortungen, en idyllisk innsjø med badebrygger og sittegrupper. Om ønskelig kan det følge med egen båt plass ved vannet.

Hytta ligger usjenert til i skogkanten, og plasseringen gir en fin frihetsfølelse med godt utsyn over den vakre naturen. Allerede innenfor den store tomte begynner selve skogen. Der kan du plukke masse bær og sopp eller ta med fiskestanga til nærliggende vann der ørreten vaker. Ig ispilke abbor utenfor badebrygga om vinteren. Fra terrassen kan du høre orreleik, den første gjøken, natteravn og storlomens klangfulle rop fra Vortungen. Brått kan en hare løpe langs veien og bli borte i skogen. Du er midt i naturen.)

Tomten er over to mål, der en gruslagt gårdsplass suppleres av lyng, trær, gress og annen stedlig vegetasjon. På eiendommen står det også en stor sportsbod for praktisk lagring utendørs. Høydepunktet må dog sies å være en herlig terrasse med adkomst fra stuen.

Terrassen strekker seg til inngangen, er delvis overbygget og har et samlet areal på ca. 73 kvm. Her er det høyt under taket, og terrassen har belysning, utestikk og levegg mot øst. Størrelsen gir ulike soner, inkludert en integrert jacuzzi fra 2020. Det flotte uterommet innbyr til stille stunder, så vel som store, sosiale sammenkomster. Gode solforhold setter prikken over i-en, så her nytes virkelig varme og late feriedager til fulle.

### **Beliggenhet**

Hytta ligger på et idyllisk og naturskjønt hyttefelt ved innsjøen Vortungen på Rømskog. Stedet preges av fredfull natur og milevis med fantastiske turområder, noe som innbyr til rekreasjon på helårsbasis.

Vinterstid kan du gå lange skiturer innover i marka, eller kose deg på skøyteisen på innsjøen. Om sommeren er det muligheter for bading, fiske og koselige kanoturer.

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 har kjøpesenteret Alti på Bjørkelangen forretninger og konsepter i en hyggelig atmosfære. Töcksfors i Sverige ligger også godt innen rekkevidde.

Se Aurskog-Høland kommune sin hjemmeside hvor du finner mye nyttig informasjon, også kart over kommunen: <https://www.auskogholand.kommune.no>

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av fritidsboliger.

### **Offentlig kommunikasjon**

Offentlig kommunikasjon består primært av skolebuss.

### **Bygningssakkyndig**

Henning Fagersand

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fritidsboligen er oppført i 2015 med fundamentert med støpt plate på mark. Grunnmuren består av grunnmurselementer på den støpte platen. Drenering er antatt å være ivaretatt av naturlig selvdrenerende masser i byggegrunnen, da gulvet i sin helhet

ligger over terrengnivå.

Ytterveggene er utført i en trekonstruksjon med stående trekledning. Vindskiene er av tre og har beslag.

Taket er et saltak bygget med A-takstoler og har kneloft. Taktekingen består av taksteinsprofilerte metallplater. Takrenner, nedløp og beslag er i plastbelagt stål. Det er montert takstige og feieplattform til pipen, samt snøfanger over inngangspartiet.

Etasjeskillet er konstruert med et trebjelkelag over en støpt plate på grunn.

Vinduer er trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdøren til entré og bod har 2-lags isolerglass, og terrassedøren er av tre med 2-lags isolerglass.

Eiendommen har en delvis overbygget terrasse i trekonstruksjon med spaltegulv og rekkverk på deler av terrassen. En levegg mot øst og en Jacuzzi er integrert i terrassen. Terrassen er fundamentert delvis på blokker og trestøtter.

Eiendommen inkluderer et frittstående, uisolert uthus. Dette er fundamentert på blokker og har et bjelkelag med gulvspon. Veggene er i bindingsverk med utvendig stående kledning, og taket er et saltak tekket med takshingel. Bygningen har en boddør.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er begrenset luftespalte i nedkant bak kledning. Iht. SINTEF Byggforsk skal kledning med to-trinns tetning ha luft- og dreneringsspalte for bl.a. at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av kledningen.

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det er ikke umiddelbar behov for tiltak, da å etablere tilfredsstillende lufting er relativt omfattende. I så fall må kledning demonteres og etableres krysslekting med musestoppere, som ivaretar lufting bak kledning og hindre mus å komme inn i bygning. Manglende lufting bak trekledning kan føre til redusert uttørking av kledningen, skader på konstruksjon og forkorte brukstiden.

#### Takkonstruksjon/Loft

Det er ikke tilgang til kneloft, og disse arealene er derfor ikke inspisert. Ingen tilgang medfører usikkerhet rundt tilstanden i disse områdene.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilgang til kneloft for inspeksjon, slik at

tilstanden kan vurderes og eventuelle skader eller avvik kan oppdages tidlig. Manglende tilgang medfører usikkerhet rundt tilstanden, og det er økt risiko for skjulte skader som kondens, lekkasjer og fuktskader. Tilrettelegging for tilgang vil også være viktig for brannberedskap, slik at slokkemannskap får nødvendig adkomst ved behov.

#### Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Deler av overflater og belistning har preg av å ikke være fagmessig utført, ved bl.a. at dørlister og utføring er ikke er ført helt ned til gulv, skjøter på gulv og trepanel er lagt stedvis uten "forband", dvs. at skjøter er forskjøvet tilstrekkelig og benyttet hjørnelister, som normalt ikke benyttes på trepanel. I tillegg er det registrert "Bom" eller hull lyd under flere fliser i entre, laminatgulv og nedkant av dørlister har fuktmerker, samt en skade på laminatgulv i bod.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Den manglende fagmessige utførelsen er i hovedsak av estetisk karakter, og det er opp til nye eiere å vurdere behov for utbedring. Fliser med "bom" kan på sikt løsne, og det bør følges med på om dette utvikler seg for å unngå ytterligere skader. Det bør vurderes å skifte laminatgulv i gang og bod, da fuktmerker og skader kan føre til redusert levetid og økt risiko for ytterligere skade.

#### Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører glir igjen fra åpen stilling, tyder på at de bør justeres. Dør til bad/vaskerom tar i terskel og bør justeres.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Dører bør justeres slik at de opprettholder normal funksjon. Dør som tar i karm eller terskel bør utbedres for å unngå økt slitasje og risiko for skader på dør, karm eller terskel.

#### Andre innvendige forhold

Det ble observert spor etter mus bak toalett og i fordelerskap for vann.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres undersøkelser for å avdekke omfanget av museaktivitet, samt iverksettes tiltak for å tette mulige adkomstveier for mus.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på bygningsdeler, elektrisk anlegg og rørinstallasjoner, samt mulig helseisiko.

#### 1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er benyttet trepanel på vegger innenfor våtsoner, noe som ikke er egnet materiale for slike områder. Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuktsikring og kan bli utsatt for fukt. Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter, uavhengig om det blir benyttet kabinet.

Konsekvens/tiltak: Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. Trepanel i våtsoner bør enten fuktbeskyttes med egnet våtromsmaling eller erstattes med godkjente materialer for våtrom. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader, råte og

reduisert levetid på konstruksjonen. Ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt". 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.

#### 1.Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Forholdsvis flatt gulv med mindre fall mot sluk. Fallet på gulvet tilfredsstillende ikke kravet når våtrommet ble bygget og heller ikke iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. På grunn av forholdsvis flatt gulv og liten høydeforskjell fra sluk til dør, vil en eventuell lekkasje kunne skade tiliggende rom og bygningsdeler. Det anbefales etablering av sensorer for lekkasjestopper på gulv og opprettholde dusjing i kabinett. Konsekvens av for lite fall mot sluk på våtromsgulv kan føre til at lekkasjevann blir stående eller renne over terskel og skade tilstøtende konstruksjoner.

#### 1.Etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Våtrom og toalett med avtrekk må ha tilluft for at luften skal sirkulere og at fuktig luft blir ventileret ut.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere ventil fra tilstøtende rom.

Manglende tilluft kan føre til dårlig luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

#### 1.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er benyttet trepanel på vegger innenfor våtsoner, noe som ikke er egnet materiale for slike områder.

Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuktsikring og kan bli utsatt for fukt. Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter, uavhengig om det blir benyttet kabinett.

Konsekvens/tiltak: Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. Trepanel i våtsoner bør enten fuktbeskyttes med egnet våtromsmaling eller erstattes med godkjente materialer for våtrom. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt". 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.

### 1.Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Våtrom og toalett med avtrekk må ha tilluft for at luften skal sirkulere og at fuktig luft blir ventilert ut.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere ventil fra tilstøtende rom.

Manglende tilluft kan føre til dårlig luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

### 1.Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert lekkasjestopper på rommet, som var et krav på byggetidspunktet. Krav til lekkasjestopper for rom med vanninstallasjoner og ikke har sluk eller overløp kom i 2010 og gjelder for nyinstallasjoner og nybygg.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum. Det bør etableres lekkasjestopper for å hindre vannskade ved lekkasje. Manglende lekkasjestopper kan føre til økt risiko for vannskader og mulig avkortning i forsikringsoppgjør ved skade.

### Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det er ikke synlig varerør som er trukket opp i skapet, disse kan være tilkoblet i underkant uten at dette kan stadfestes. Det mangler sprutdeksel og rørkurser er ikke merket. Det er ikke montert tettemuffe på varerør i benkeskap på kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Anlegget bør sjekkes av fagperson. Det bør monteres sprutdeksel og tettemuffer for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Rørkurser bør merkes for å sikre oversikt og enklere vedlikehold. Det anbefales å kontakte rørlegger for å undersøke om tilkoblingen av varerør er utført i henhold til gjeldende forskrifter, da ufagmessig utførelse kan medføre økt fare for lekkasjer og følgeskader.

### Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. 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.

Det er ikke observert stakeluke for avløpsrør.

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

Konsekvens/tiltak: Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres. Skal

avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises. Det bør undersøkes nærmere om det eksisterer avløpslufting. Lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig. Konsekvens ved manglende lufting vil det kunne oppleves at vakumet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.

Installasjoner skal ha nødvendige rens punkter (stakeluker e.l.) for rengjøring.

Avløpsrør skal være selvrensende.

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

Konsekvens ved manglende stakeluker er at man ikke kommer til for rengjøring og tette avløp med påfølgende skader.

Tilstandgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

#### Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. I henhold til TEK-10, som var gjeldende krav på byggemeldingstidspunktet, skal byggverk sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette innebærer at taket må sikres i sin helhet med snøfangere ved denne typen tekking og takvinkel.

I henhold til NS 3600 skal det derfor gis TG3.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må monteres på hele taket for å oppfylle byggeårets krav. Konsekvensen av manglende snøfangere er økt risiko for personskade og skade på eiendom.

#### Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er manglende vannbrett over og under vinduer, som ikke er skjermet av takutstikk e.l. Vannbrett og beslag skal lede vann vekk fra veggkonstruksjon, så det ikke trenger inn i konstruksjon og skaper skader. Iht. NS3600 skal det gis TG3 ved risiko for fukt inn i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det må monteres vannbrett

og beslag der vinduene er utsatt for nedbør, for å hindre at fukt trenger inn i veggkonstruksjonen og forårsaker skader. Manglende vannbrett og beslag øker risikoen for fukt skader og redusert levetid på både vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

#### 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtsoner på vegger ved dusj og servant har trepanel uten synlig membran/tettesjikt, dvs at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativ vanlig på fritidsboliger, men oppfyller ikke kravet til membran/tettesjikt på vegger i våtsoner. Iht. NS 3600 skal det gis TG3 når membran ikke er tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. 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).

#### 1.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Forholdsvis flatt gulv med motfall fra dør på ca. 5 mm. Fallet på gulvet tilfredsstillende ikke kravet når våtrommet ble bygget og heller ikke iht. dagens krav.

Iht. NS 3600 skal det gis TG3 når det ikke er høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran eller når vann kan renne mot dør.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det bør etableres tilfredsstillende fall til sluk for å sikre at vann ledes bort fra dør og mot sluk, i henhold til gjeldende forskriftskrav. Inntil dette er utbedret, anbefales det å montere sensorer for lekkasjestopper på gulvet og kun benytte dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader.

Konsekvensen av utilstrekkelig fall mot sluk er at lekkasjevann kan bli stående eller renne over terskelen og skade tilstøtende konstruksjoner.

#### 1.Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Våtsoner på vegger ved dusj og servant har trepanel uten synlig membran/tettesjikt, dvs. at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativ vanlig på fritidsboliger, men oppfyller ikke kravet til membran/tettesjikt på vegger i våtsoner. Iht. NS 3600 skal det gis TG3 når membran ikke er tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. 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. Våtsoner ved servant og gjennomføringer må være vanntette, så det ikke oppstår skader på tiliggende konstruksjoner. Kostnadsestimat er kun satt for eventuell etablering av membran/tettesjikt på vegger i våtsoner (lokale tiltak).

#### Lovlighet:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger tegninger datert 29.8.2014 med følgende avvik:

Snitt tegning av 1.etasje viser takhøyde på 2,25 m, det er målt til 2,19 m.

1.etasje har rom for varig opphold med takhøyde under 2,20 m, som er dagens og byggetidspunktets minimums krav for fritidsboliger.

Aurskog-Høland kommune har besluttet at forholdene vedrørende avvik med takhøyder i 1.etasje på Vortungen hyttefelt ikke skal forfølges av kommunen som plan- og bygningsmyndighet. En beslutning om å ikke forfølge forholdene vil imidlertid ikke være til hinder for at den enkelte hytteeier kan søke å få formalisert forholdene i ettertid ved å søke om dispensasjon. Dette vil i så fall skje uten pålegg fra kommunen.

Iht. Aurskog-Høland kommune 24.6.2024. På dette grunnlag kan 1.etasje benyttes slik det fremstår i dag. Hems tilfredsstillende ikke krav til "Rom for varig opphold", som innbefatter bl.a stue og soverom, grunnet lavere takhøyde enn 2,20 m, som er dagens krav. Hems er dermed ikke godkjent for overnatting og det informeres for sikkerhets skyld at hems ikke har godkjente rømningsveier.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

### **Verditakst**

Kr 3 150 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt 2021. Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene. Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

Våtrom, tak og fasade

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja, faglært arbeid.

Beskrivelse av arbeidet: Montert feriebrett, stige og rassikring over inngangspartiet.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Tørnby AS

Tekniske installasjoner

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Svar: Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja, faglært arbeid.

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs ved installering av jacuzzi.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020  
Firmanavn: Ukjent (før vår eiertid).

Eiendommen og omgivelsene

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Svar: Ja.

Tilstandsrapport ved salg til oss våren 2021 Petter Larsen Havnen AS.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja. Eikestan hytteforening i samarbeid med Virtunglia hytteforening og hotellet, ivaretar vei, vann og avløp. Etter at utbygger gikk konkurs i 2022 fikk både hytteforeningene og hotellet ekstra utgifter knyttet til vann, vei og avløp. Dette er nå normalisert med årlige fellsutgifter som anses normale. Det er inngått avtale om veirett for Eikestadveien som er regulert som adkomstvei til våre hytter. Det foreligger også en avtale om erverv av fellesarealer inklusive veigrunn på Eikestan hytteområde (46 hytter + 4 ubebygde tomter). Hytteeierne har allerede betalt hver sin andel av prisen for dette fellesarealet, men det har pr. dags dato ikke blitt tinglyst skjøte på dette, oss bekjent. Det skyldes at registrert hjemmelshaver (utbygger) ble avviklet gjennom konkursen og avtalen om erverv av grunn er inngått med Marker Sparebank som panthaver. Hytteforeningen er veldrevet og tjenestene de ansvarer for, sammen med Vortunglia hytteforening og hotellet, fungerer godt. Hytteforeningen har vedtekter og en velkomstbrosjyre med informasjon til nye hytteeiere.

Selger opplyser i tillegg følgende:

- Uteboden kan være i konflikt med intern byggegrense, men er kurant å flytte ca 2 meter dersom kommunen skulle kreve dette.
- Det har vært indikasjon på besøk av mus på ene badet. Tiltak blir nå gjort.

## **Innhold**

Planløsning:

1. etasje: Entré, gang, bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom.

Hems: 3 innredede rom.

Kort fortalt

- Velholdt hytte oppført i 2015.
- Møbler og innbo inkludert
- Ett plan pluss innredet hems.
- Usjenert og landlig v/skogen.
- Kort gangavstand til Vortungen.
- Kan følge med egen båtplass.
- Parkering på stor gårdsplass.
- Praktisk sportsbod på 8 kvm.
- Herlig terrasse på ca. 73 kvm.
- Terrassen er delvis overbygd.
- Gode solforhold på terrassen.
- Jacuzzi etablert i 2020.
- Entreen utstyrt med gulvvarme.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Et svært funksjonelt kjøkken.
- Godt med oppbevaringsplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Romslig stue m/fint lysinnslipp.
- Både peisovn og varmepumpe.
- Varmepumpen installert i 2022.
- Hemsrom i bruk som loftstue.
- To bad/wc med varmekabler.
- Dusjkabinett på begge badene.
- Ett med opplegg for vaskemaskin.
- To koselige soverom i 1. etasje.
- To hemsrom i bruk som soverom.
- Ekstra lagring i bod ved inngangen.

## **Standard**

Entré

Velkommen inn i en lun og koselig hytte med standard som «hjemme». Inngangen er overbygd på terrassen, og har belysning ved ytterdøren og tilgang til en isolert utebod. Vel inne gir entreen et godt førsteinntrykk, med varmekabler, sorte gulvfliser og lyse trepaneler på veggene. Her er det plass til å sette fra seg skoene og henge fra seg yttertøyet.

## Stue

Sammen utgjør stuen og kjøkkenet et åpent, sosialt og innbydende oppholdsrom. Atmosfæren er lun og god, med både peisovn og nyere varmpumpe. Vinduer på tre sider slipper inn godt med naturlig lys, inkludert en glassdør til den solrike terrassen. Om sommeren nærmest doubles hyttearealet, og det er deilig å trekke ut for hygge på den flotte uteplassen.

Dagslyset i stuen suppleres ypperlig av downlights, og et lyst 1-stavs laminatgulv kombineres med lyse trepaneler både i taket og på veggene. Utformingen gjør stuen enkel å møblere, og rommet er naturlig inndelt i ulike soner. Nærmest kjøkkenet samles familien for koselige måltider rundt et langbord. På hemsen har hytta et innredet rom som i dag benyttes som ekstra stue.

## Kjøkken

Kjøkkenet er tidløst, delikat og praktisk, med alt man trenger i en funksjonell L-form. Innredningen har grå, profilerte fronter, vitrineskap, nedfelt oppvaskkum og laminert benkeplate i hvitt design. Over benken er det belysning, og over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt, en stålplate og en ventilator med avtrekk ut. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og en kombinert kjøll/frys.

## Bad

Hytta har en praktisk planløsning med to bad vegg i vegg. Badene er innredet med mørke gulv- og sokkelfliser, i kombinasjon med lyse trepaneler i taket og på veggene. Begge badene har toalett, dusjkabinett og varmekabler. Baderomsinnredningen består av en heldekkende servant med hvite skuffer og et stort speil med belysning. Opplegg for vaskemaskin er etablert på det største badet.

## Soverom og garderobe

To koselige soverom ligger vegg i vegg i 1. etasje, og på hemsen har hytta to innredede rom i bruk som soverom. Stilen er lik den presentert i stuen; 1-stavs laminatgulv og lyse trepaneler. Begge soverommene innredes enkelt med flere sengeplasser, og det er god plass til skap eller andre garderobeløsninger. Godt med ekstra lagringsplass finnes i boden ved inngangen og i en frittstående sportsbod på ca. 8 kvm.

## Innvendige overflater

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

## Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system. Fordelerskap er plassert på bad/vaskerom. Stoppekran er lokalisert på badet mot sør.

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventiler, og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
- Oppvarming: Luft-til-luft varmepumpe plassert i stue, montert i 2022. Øvrig oppvarming med vedfyring, varmekabler på bad og entre, samt panelovner.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med direkte el-tilkobling, plassert på bad/vaskerom.
- Andre installasjoner: Jacuzzi fra 2020 plassert på terrasse.

### **Innbo og løsøre**

Hytta selges inkludert alt møbler, hvitevarer, kjøkkenutstyr og senger, slik det fremstår på visning, med unntak av personlige gjenstander.

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

2023: Montert snøfanger over inngangsparti, takstige og feieplattform, utført av Tørnby AS.

2022: Installert luft-til-luft varmepumpe, utført av Kulde & Varmepumpeteknikk AS.

2020: Montert Jacuzzi med ny elektrisk kurs, utført av Hemnes El-Installasjon AS, iht Boligmappa.no.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Eier tegner evt. eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

### **Parkering**

Det er biloppstillingsmuligheter på egen eiendom.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Det er planlagt dugnad i Eikestan hytteforening lørdag 9.mai 2026, med følgende arbeidsoppgaver:

Rydding/fjerning av vegetasjon langs interne veier, fellesområde, båthavn, badebrygge (her trenger vi i første omgang bistand fra 4-5 personer med ryddesag samt hjelp til rydding og bortkjøring/alternativt leie en fliskutter).

Det oppfordres til at de hytteeiere med tomter som grenser til interne veier og fellesområdet i forkant av dugnaden rydder på egen tomt.

Fjerning av vegetasjon ved pumpehusene og rundt kloakkrenseanlegget.

Tetting av de verste hullene etter vårløsningen på våre interne veier.

Vedlikehold av gangstier (utlegging av klopper over myr/bekker).

Eikestan Hytteforenings medlemmer har rabattordning hos Maxbo og hos Rømskog Spa og Resort.

Tenker du på å ha båt her?

Det er laget en flytebrygge knyttet til hyttefeltene. Eier av denne flytebryggen er August Myrvold og han må kontaktes dersom man ønsker å leie plass. I Vortungen er hovedregelen at det er kun lov å bruke el-motor på båtene, men det er unntak i forhold til dette. Er dette aktuelt for deg, gjerne sett deg inn i: "Forskrift for motorfartøy brukt i utmark og vassdrag i Rømskog kommune".

## Energi

### Oppvarming

Hytta oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmepumpe fra 2022 i stuen, supplert av gulvvarme i entreen og på begge badene. For vedfyring har stuen en peisovn. I 2023 ble det montert ny feieplattform, ny takstige og ny snøfanger over inngangspartiet.

Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet og elektriske vifter på begge badene. Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter og er plassert på det kombinerte våtrommet. Vann og avløp er tilknyttet et fellesanlegg for hyttefeltet. Sikringsskapet finner man i uteboden, utstyrt med automatsikringer. Ny el-kurs ble etablert til jacuzzi i 2020.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

C

### Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 150 000

### Omkostninger kjøper

3 150 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

78 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

80 140 (Omkostninger totalt)

97 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 230 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 247 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 249 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 2 346 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene inkl. feiing og hytterenasjon.  
Kommunale avgifter vil variere årlig og etter forbruk.

### **Eiendomsskatt**

Kr 1 989 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

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

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 826 517 for år 2025

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator, og oppgitt som sekundærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, årskontigent til hytteforeningen, strøm, forsikring, tv/internett, m.m.

### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 20 000

### **Velforening**

Eikestan hytteforening (Org.nr. 914411386):

Hytteområdet består i dag av 50 tomter hvor 46 av disse tomtene er bebygget. De første hyttene på hytteområdet ble bygget i 2008.

Rømskog Spa & Resort, Vortunglia Hytteforening og Eikestan Hytteforening har opprettet et sameie som heter EVRA, og samarbeider om vei, vann og kloakk. EVRA står som ansvarlig for driften av renseanlegget som tar seg av kloakken. Hytteforeningen eier og drifter to brønner som leverer drikkevannet.

Den obligatoriske årskontingenten blir innbetalt med kr 10.000 i januar og resterende som blir bestemt på årsmøtet blir innbetalt i juni. I 2025 ble årskontingenten satt til kr 20.000 pr hytte. Kontingenten blir brukt til å dekke løpende utgifter til blant annet vei, vann, kloakk og vedlikehold.

Foreningens geografiske virkeområde er begrenset til hyttefeltets regulerte plan og veien til hyttene. Med vei i denne forbindelse menes de kjøreveier som har 2 eller flere brukere, jf. vedtekter §2.

Hytteieerne i det regulerte området "Hyttefelt Vortungen" skal være medlemmer, jf vedtekter §3 første punktum. Årskontingent skal dekke løpende driftsutgifter. Ekstraordinære kostnader deles likt på alle medlemmer.

Kostnader på egen tomt forbundet med infrastruktur i forhold til vei, vann og avløp frem til felles infrastruktur, bæres av tomt/hytteier, jf. vedtekter §9.

Eikestan Hytteforening bruker Tørnby AS til veivedlikehold, drift av pumpehus og annet arbeid på hyttefeltet da det er inngått en 3 års kontrakt. Det er Tørnby som måker veiene om vinteren og kan kontaktes dersom man ønsker å inngå en avtale om å måke vekk snø foran hytten din.

### **Tilbud om 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.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 267, bruksnummer 173 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:

3226/267/173:

16.07.2014 - Dokumentnr: 597624 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:267 Bnr:148

01.01.2020 - Dokumentnr: 971417 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0121 Gnr:67 Bnr:173

01.01.2024 - Dokumentnr: 204891 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:267 Bnr:173

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygd fritidsbolig, datert 14.07.2015.

Det foreligger byggetegninger for hytta, datert 29.08.2014.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

14.07.2015.

### **Vei, vann og avløp**

Det er adkomst via privat vei som driftes av hytteforeningen.

Det er privat vann og avløp. EVRA står ansvarlig for driften av renseanlegget som tar seg av kloakken. Hytteforeningen eier og drifter to brønner som leverer drikkevannet.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplan for "Hyttfelt Vortungen". Vedtatt 16.04.2009.

Eiendommen er i kommuneplanen for Aurskog Høland kommune avsatt til nåværende fritidsbebyggelse.

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan "hyttfelt Vortungen". Planen er datert 22.10.08, revidert 09.02.09 Grunneier av naboeiendom er i gang med å søke

kommunen om videreutvikling av ca 150 hyttetomter. I forbindelse med foreslått utvidelse av hyttefeltet har hhv. Vortunglia og Eikestan hytteforeninger klaget dette inn for kommunen.

I Aurskog Høland kommune sin åpne offentlige postjournal med dokumentnummer "20/07968-110 sak 267/90 Detaljregulering for Vortungen hyttefelt" kan man finne følgende: Kommunestyret i Aurskog-Høland fattet den 17.12.2025, i sak 108/25, vedtak om å godkjenne reguleringsplan for utvidelse av hyttefelt ved Vortungen på Rømskog.

Kommunenes reguleringsvedtak ble påklaget rettidig av hytteforeningene, den 28.01.2026, og av hyttenaboer den 29.01.2026. Kommunestyret behandlet klagen som underinstans, den 12.03.2026, sak 8/26 og 9/26. Det ble her fattet følgende vedtak i begge sakene: «Aurskog-Høland kommune tar ikke klagen som er mottatt til følge. Kommunen opprettholder sitt vedtak av reguleringsplan fattet av kommunestyret 17.12.2025, i sak 111/25. jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28.

Klagen oversendes Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse" Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside:  
<https://www.ahk.no/innhold/politikkog-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

### **Adgang til utleie**

Hele fritidsboligen kan leies ut.

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

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

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til salgsoppgave**

Tilstandsrapport

Egenerklærings skjema

Kommunal info

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19 545,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger og delstyling av stylist. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Elene Moseby Torre

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

[elene.moseby@aktiv.no](mailto:elene.moseby@aktiv.no)

Tlf: 922 61 669

### **Oppdragstaker**

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, organisasjonsnummer 981129792

Aurskog senter, 1930 Aurskog

**Salgsoppgavedato**

05.05.2026





# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Eikestadveien 203 , 1950 RØMSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 267, bnr. 173

## Markedsverdi

### 3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 13998-1503

Eiendomsverdi ref nr: IX4864

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopdrag 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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Hytta fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje og det er pågående vedlikehold.  
Det er et visst preg av ikke fagmessig utførelse og flere avvik er grunnet dette.  
Det er enkelte bygningstekniske feil eller mangler fra byggeår, som bl.a. manglende vannbrett på vinduer, membran/tettesjikt på vegger i bad og tilstrekkelig fall mot sluk på bad.  
Dette er 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: 2015

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmurselementer med støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre med beslag.

Saltak med A-takstoler, kneloft (rom mot yttervegger under skråtak).  
Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.  
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.  
Takstige og feieplattform til pipe, samt snøfanger over inngangsparti.

Delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk på deler av terrassen.  
Levegg mot øst og Jacuzzi er integrert i terrassen.  
Fundamentert delvis på blokker og trestøtter.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré og bod.  
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass til terrasse.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt plate på grunn.

Vedovn med toppmontert stålrørspise.

Enkel tretrapp til hems.

Profilerte formpressede innerdører.

Tilliggende bod med utvendig tilgang.  
Isolert bod med laminat på gulv, trepanel på vegger og himling.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad mot nord.  
Trepanel på vegger og i himling.  
Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.  
Badet har plastsluk under kabinett uten synlig membran mansjett.  
Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil, frittstående toalett og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom (mot sør).

Trepanel på vegger og i himling.

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Badet har to plastsluk, ett under kabinett og ett ved servant, uten synlig membran mansjett.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum, platetopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl/frys.  
Laminat på gulv og stålplate på vegg over kokesone.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue 1.etasje.  
Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og entre, samt panelovner.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med direkte el-tilkobling er plassert på bad/vaskerom.

Jacuzzi plassert på terrasse.

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

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	77 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 150 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

Det foreligger ferdigattest datert 14.7.2015.

Det foreligger tegninger datert 29.8.2014 med følgende avvik: Snitt tegning av 1.etasje viser takhøyde på 2,25 m, det er målt til 2,19 m.

1.etasje har rom for varig opphold med takhøyde under 2,20 m, som er dagens og byggetidspunktets minimums krav for fritidsboliger.

Aurskog-Høland kommune har besluttet at forholdene vedrørende avvik med takhøyder i 1.etasje på Vortungen hyttefelt ikke skal forfølges av kommunen som plan- og bygningsmyndighet.

En beslutning om å ikke forfølge forholdene vil imidlertid ikke være til hinder for at den enkelte hytteeier kan søke å få formalisert forholdene i ettertid ved å søke om dispensasjon.

Dette vil i så fall skje uten pålegg fra kommunen.

Iht. Aurskog-Høland kommune 24.6.2024.

På dette grunnlag kan 1.etasje benyttes slik det fremstår i dag.

Hems tilfredsstillere ikke krav til "Rom for varig opphold", som innbefatter bl.a stue og soverom, grunnet lavere takhøyde enn 2,20 m, som er dagens krav.

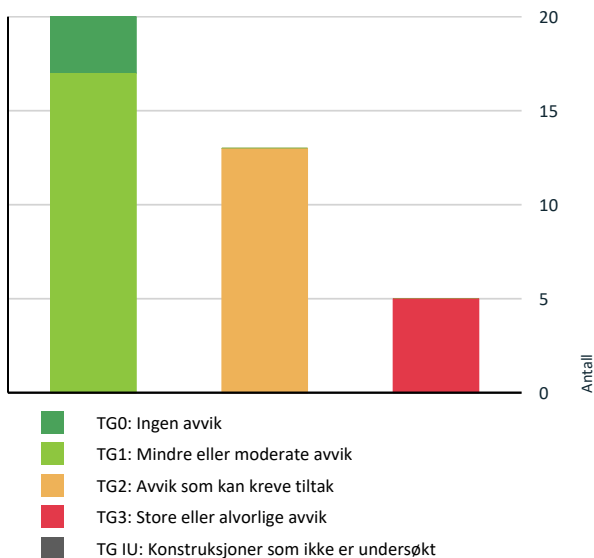
Hemsen er dermed ikke godkjent for overnatting og det informeres for sikkerhets skyld at hemsen ikke har godkjente rømningsveier.

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

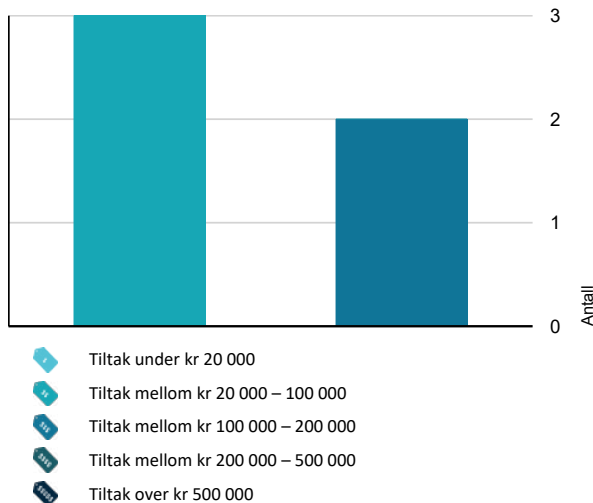
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Tilleggsbygninger som uthus uten boligfunksjoner er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse, iht. tolkningsuttalelse fra KDD.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 2015 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 2010.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

På befaringsdagen var det oppholdsvær og eventuelle lekkasjer utenfra kunne ikke oppdages.

Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

## Oppsummering av avvik

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

## Fritidsbolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

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

---

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

---

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

---

- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

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

---

- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

- ! **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

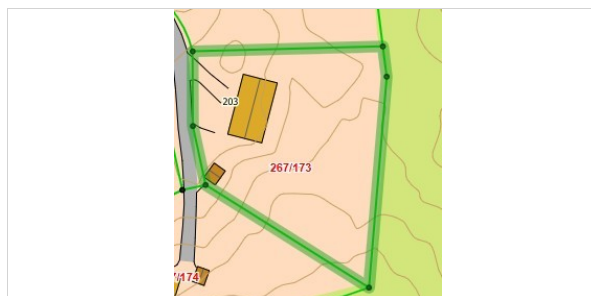
### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2015

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser eiendommens tomte med bygninger.

**Anvendelse**  
Fritid

**Standard**  
Fritidsbolig med boligfunksjoner på et plan og hems. 1.etasje består av entre, gang, to soverom, to bad og åpen stue/kjøkken løsning med tilgang til delvis overbygget terrasse mot sør og vest med Jacuzzi, samt en tilliggende bod med utvendig tilgang. Hems består av tre innredede rom. Oppvarming skjer med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring, panelovner, varmekabler på bad og entre. Fritidsboligen har normal god standard.

**Vedlikehold**  
Det er pågående vedlikehold av bygningen.

### Tilbygg / modernisering

2020	Ny installasjon	Montert Jacuzzi med ny elektrisk kurs, utført av Hemnes EI-Installasjon AS, iht Boligmappa.no.
2022	Ny installasjon	Installert luft-til-luft varmepumpe, utført av Kulde & Varmepumpeteknikk AS.
2023	Oppgradering	Montert snøfanger over inngangsparti, takstige og feieplattform, utført av Tørnby AS.  Opplysninger gitt av eier, der annet ikke er oppgitt. Dagens eiere tok over boligen i 2021.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater. Undertak er ikke kjent. Det er vurdert at taktekking er fra byggeår.

Besiktiget fra stige og takstige da det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på resten av taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Taktekking av metallplater.

### TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Takstige og feieplattform til pipe, samt snøfanger over inngangsparti, montert 2023.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages. Besiktiget fra takstige og bakkenivå.

Eier har gitt tilbakemelding etter gjennomlesing av rapportutkast og har følgende innvending på vurdering og tilstandsgrad, som han vil ha med: "Dette fremstår som meget strengt og unødvendig ut fra en konkret vurdering av risiko. Dette pga lav fallhøyde for snø som måtte rase ned og at metallpannene på taket er så glatte at det aldri samler seg noe snø av betydning på taket. Den sklir ned fortløpende. Dette har jeg nå observert over 5 vintr. Jeg ber deg vurdere på nytt om dette må konkluderes som et avvik ut fra reell risiko og at min innvending tas med dersom det opprettholdes."

For ordens skyld er vurderingen opprettholdt i rapporten iht. teknisk forskrift og NS3600, men opplysninger fra eier er tatt inn som en tilleggsinformasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

I henhold til TEK-10, som var gjeldende krav på byggemeldingstidspunktet, skal byggverk sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette innebærer at taket må sikres i sin helhet med snøfangere ved denne typen tekking og takvinkel.

I henhold til NS 3600 skal det derfor gis TG3.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

# Tilstandsrapport

Snøfangere må monteres på hele taket for å oppfylle byggeårets krav. Konsekvensen av manglende snøfangere er økt risiko for personskade og skade på eiendom.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Manglende snøfangere på deler av tak.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre med beslag.

Det er krympesprekker og deformasjon stedvis på kledning, det er viktig opprettholde god overflatebehandling.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er begrenset luftespalte i nedkant bak kledning.

Iht. SINTEF Byggforsk skal kledning med to-trinns tetning ha luft- og dreneringsspalte for bl.a. at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av kledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det er ikke umiddelbar behov for tiltak, da å etablere tilfredsstillende lufting er relativt omfattende.

I så fall må kledning demonteres og etableres krysslekting med musestoppere, som ivaretar lufting bak kledning og hindre mus å komme inn i bygning.

Manglende lufting bak trekledning kan føre til redusert uttørring av kledningen, skader på konstruksjon og forkorte brukstiden.



Bilde av underkant kledning med begrenset lufting.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak med A-takstoler, kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), uten tilgang.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilgang til kneloft, og disse arealene er derfor ikke inspisert. Ingen tilgang medfører usikkerhet rundt tilstanden i disse områdene.

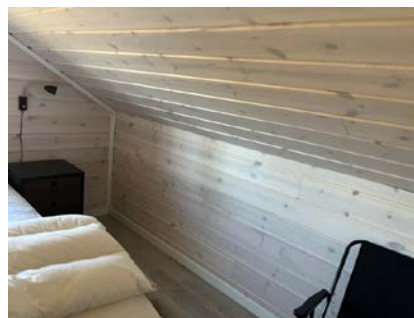
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilgang til kneloft for inspeksjon, slik at tilstanden kan vurderes og eventuelle skader eller avvik kan oppdages tidlig.

Manglende tilgang medfører usikkerhet rundt tilstanden, og det er økt risiko for skjulte skader som kondens, lekkasjer og fuktskader.

Tilrettelegging for tilgang vil også være viktig for brannberedskap, slik at slökkemanskap får nødvendig adgang ved behov.



Hems med vegg mot kneloft.

## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er manglende vannbrett over og under vinduer, som ikke er skjermet av takutstikk e.l.

Vannbrett og beslag skal lede vann vekk fra veggkonstruksjon, så det ikke trenger inn i konstruksjon og skaper skader.

Iht. NS3600 skal det gis TG3 ved risiko for fukt inn i konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres vannbrett og beslag der vinduene er utsatt for nedbør, for å hindre at fukt trenger inn i veggkonstruksjonen og forårsaker skader.

Manglende vannbrett og beslag øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på både vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Vindu i gavl er utsatt for nedbør og må ha vannbrett over og under.



Her vil vann kunne trenge inn i veggkonstruksjon.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré og bod.  
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass til terrasse.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk på deler av terrassen.  
Levegg mot øst og Jacuzzi er integrert i terrassen.  
Fundamentert delvis på blokker og trestøtter.  
På befaringstidspunktet ble det observert stedvis råteskader i rekkverk.  
Eier har pågående overflatebehandling av gulv, søyler og rekkverk, råteskadede rekkverksbord skal skiftes.  
Vurdering er på bakgrunn av disse opplysningene.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Deler av overflater og belistning har preg av å ikke være fagmessig utført, ved bl.a. at dørlister og utføring er ført helt ned til gulv, skjøter på gulv og trepanel er lagt stedvis uten "forband", dvs. at skjøter er forskjøvet tilstrekkelig og benyttet hjørnelister, som normalt ikke benyttes på trepanel.

I tillegg er det registrert "Bom" eller hullyd under flere fliser i entre, laminatgulv og nedkant av dørlister har fuktmerker, samt en skade på laminatgulv i bod.

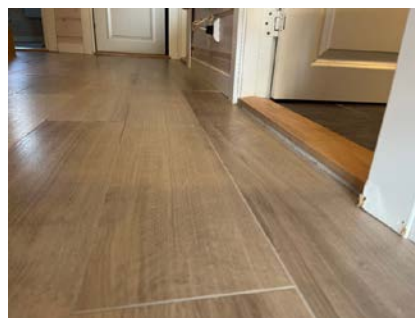
### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Den manglende fagmessige utførelsen er i hovedsak av estetisk karakter, og det er opp til nye eiere å vurdere behov for utbedring.

Fliser med "bom" kan på sikt løsne, og det bør følges med på om dette utvikler seg for å unngå ytterligere skader.

Det bør vurderes å skifte laminatgulv i gang og bod, da fuktmerker og skader kan føre til redusert levetid og økt risiko for ytterligere skade.



Laminatgulv og fliser har blitt eksponert for fukt.



Benyttet fugemasse i nedkant av for kort dørlist er ikke fagmessig utførelse.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt plate på grunn.  
Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt, grunnet møblering, tepper o.l. kan målinger være begrenset.  
Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.  
1.etasje stue/kjøkken ble det målt opp til ca. 10 mm innenfor 2 m målelengde og tilsvarende over hele rom.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vedovn med toppmontert stålrørspipe.

Det er foreliggende dokumentasjon fra NRBR, som bekrefter siste feiing 5.5.2025 og avvik fra sist besøk er avsluttet.

Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Enkel tretrapp til hems.  
Trapper til etasje, som ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.



Trapp til hems.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilerte formpressede innerdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører glir igjen fra åpen stilling, tyder på at de bør justeres.

Dør til bad/vaskerom tar i terskel og bør justeres.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører bør justeres slik at de opprettholder normal funksjon.

Dør som tar i karm eller terskel bør utbedres for å unngå økt slitasje og risiko for skader på dør, karm eller terskel.



Dør tar i terskel.

## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Det ble observert spor etter mus på bad/vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert spor etter mus bak toalett og i fordelerskap for vann.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres undersøkelser for å avdekke omfanget av museaktivitet, samt iverksettes tiltak for å tette mulige adkomstveier for mus. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på bygningsdeler, elektrisk anlegg og rørinstallasjoner, samt mulig helseisiko.



Muselort bak toalett.

## TG 1 Tilliggende bod

### Beskrivelse

Tilliggende bod med utvendig tilgang.

Isolert bod med laminat på gulv, trepanel på vegger og himling.

Det er skade på laminatgulvet, vurdert under overflater.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad mot nord.

Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-10) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Trepanel på vegger og i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

# Tilstandsrapport

Det er benyttet trepanel på vegger innenfor våtsoner, noe som ikke er egnet materiale for slike områder.

Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuktsikring og kan bli utsatt for fukt.

Våtsone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter, uavhengig om det blir benyttet kabinett.

## Konsekvens/tiltak

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

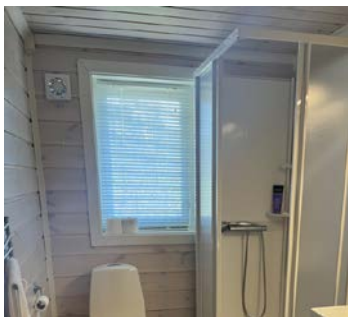
Trepanel i våtsoner bør enten fuktbeskyttes med egnet våtromsmaling eller erstattes med godkjente materialer for våtrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

Ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

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.



Trepanel og vindu i våtsone til dusj.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Gulvet er relativt flatt.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Forholdsvis flatt gulv med mindre fall mot sluk.

Fallet på gulvet tilfredsstillende ikke kravet når våtrommet ble bygget og heller ikke iht. dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

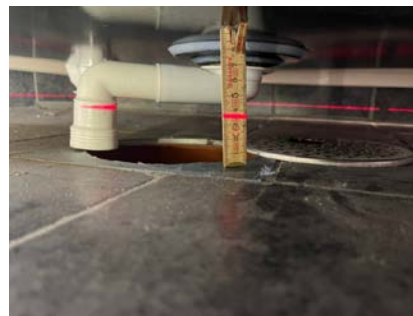
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

På grunn av forholdsvis flatt gulv og liten høydeforskjell fra sluk til dør, vil en eventuell lekkasje kunne skade tiliggende rom og bygningsdeler. Det anbefales etablering av sensorer for lekkasjestopper på gulv og opprettholde dusjing i kabinett.

Konsekvens av for lite fall mot sluk på våtromsgulv kan føre til at lekkasjevann blir stående eller renne over terskel og skade tilstøtende konstruksjoner.



Referansemål ved dør på 30 mm.



Målt høydeforskjell på 5 mm ved sluk.

1. ETASJE > BAD

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Badet har plastsluk under kabinett uten synlig membran mansjett.

Vegger i våtsoner har trepanel uten synlig tettesjikt/membran.

Ukjent membran under gulvfliser, da det ikke er fremvist dokumentasjon.

Det er vurdert at sluk er tilgjengelig, da kabinett er flyttbart, det ble ikke flyttet på befaringen og er begrenset inspisert, det anbefales at det blir inspisert når det er flyttet.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

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

Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger, men oppfyller ikke kravet til membran/tettesjikt på vegger i våtsoner.

Iht. NS 3600 skal det gis TG3 når membran ikke er tilfredsstillende.

### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

# Tilstandsrapport

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: 100 000 - 200 000**



Sluk under kabinett.

1.ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil, frittstående toalett og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

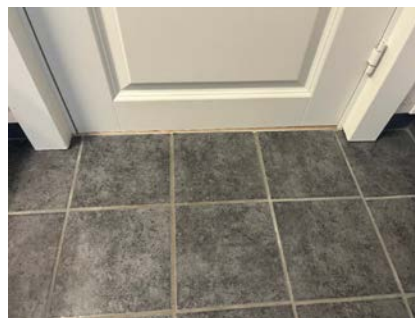
Våtrom og toalett med avtrekk må ha tilluft for at luften skal sirkulere og at fuktig luft blir ventilert ut.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere ventil fra tilstøtende rom.

Manglende tilluft kan føre til dårlig luft sirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.



Det bør installeres luftespalte under dør.

1.ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gang mot våtsone til servant, øvrige våtsoner kunne det ikke tas hull mot grunnet yttervegg og tilliggende våtrom. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 8 % vil displayet ikke vise resultat.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

## Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom (mot sør).

Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-10) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

# Tilstandsrapport



Bad/vaskerom

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Trepanel på vegger og i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet trepanel på vegger innenfor våtsoner, noe som ikke er egnet materiale for slike områder.

Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuktsikring og kan bli utsatt for fukt.

Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter, uavhengig om det blir benyttet kabinett.

#### Konsekvens/tiltak

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

Trepanel i våtsoner bør enten fuktbeskyttes med egnet våtromsmaling eller erstattes med godkjente materialer for våtrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

Ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

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.



Trepanel og vindu i våtzone til dusj.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Gulvet er relativt flatt, uten høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk ved servant, under kabinett kunne det ikke måles nøyaktig.

Det ble registrert "bom" i enkelte fliser uten at disse er løse eller registrert sprekker i fuger, det er da vurdert til mindre avvik, men bør følges med på for eventuell utvikling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Forholdsvis flatt gulv med motfall fra dør på ca. 5 mm.

Fallet på gulvet tilfredsstillende ikke kravet når våtrommet ble bygget og heller ikke iht. dagens krav.

Iht. NS 3600 skal det gis TG3 når det ikke er høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran eller når vann kan renne mot dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilfredsstillende fall til sluk for å sikre at vann ledes bort fra dør og mot sluk, i henhold til gjeldende forskriftskrav. Inntil dette er utbedret, anbefales det å montere sensorer for lekkasjestopper på gulvet og kun benytte dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader.

Konsekvensen av utilstrekkelig fall mot sluk er at lekkasjevann kan bli stående eller renne over terskelen og skade tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimat er for utbedring av fallforhold.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Referansemål ved terskel på 30 mm.



Motfall på ca. 5 mm til midt på gulv.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Badet har to plastsluk, ett under kabinett og ett ved servant, uten synlig membran mansjett.

Vegger i våtsoner har trepanel uten synlig tettesjikt/membran. Ukjent membran under gulvfliser, da det ikke er fremvist dokumentasjon.

Det er vurdert at sluk under kabinett er tilgjengelig, da kabinett er flyttbart, det ble ikke flyttet på befaringen og er begrenset inspisert, det anbefales at det blir inspisert når det er flyttet.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

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

Løsningen er relativ vanlig på fritidsboliger, men oppfyller ikke kravet til membran/tettesjikt på vegger i våtsoner.

Iht. NS 3600 skal det gis TG3 når membran ikke er tilfredsstillende.

### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

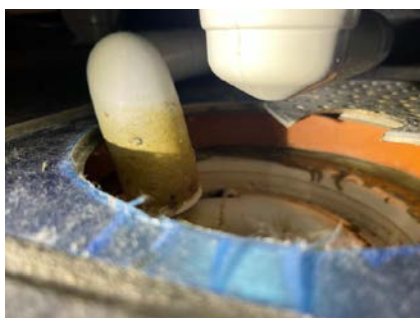
Løsningen innebærer at våtrommet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett.

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

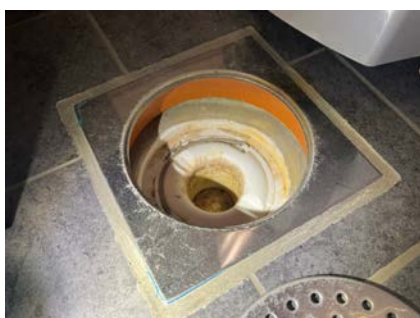
Våtsoner ved servant og gjennomføringer må være vanntette, så det ikke oppstår skader på tiliggende konstruksjoner.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Sluk under kabinett.



Sluk ved servant.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom og toalett med avtrekk må ha tilluft for at luften skal sirkulere og at fuktig luft blir ventilert ut.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte under døren eller installere ventil fra tilstøtende rom.

Manglende tilluft kan føre til dårlig luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.



Det bør installeres luftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gang mot område med bereder og vaskemaskin, øvrige våtsoner kunne det ikke tas hull mot grunnet yttervegg, tiliggende våtrom og kjøkkeninnredning.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.

# Tilstandsrapport



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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum, platetopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl/frys.

Laminat på gulv og stålplate på vegg over kokesone.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert lekkasjestopper på rommet, som var et krav på byggetidspunktet.

Krav til lekkasjestopper for rom med vanninstallasjoner og ikke har sluk eller overløp kom i 2010 og gjelder for nyinstallasjoner og nybygg.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør etableres lekkasjestopper for å hindre vannskade ved lekkasje.

Manglende lekkasjestopper kan føre til økt risiko for vannskader og mulig avkortning i forsikringsoppgjør ved skade.



Kjøkkeninnredning.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

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

Stoppekran på bad sør, funksjonstestet ok.

Det bemerkes at fordelerskap er plassert i våtsone på bad, der vegg ikke er fuktsikret og følgelig har heller ikke skapet en fuktsikker gjennomføring.

Fuktsikring er vurdert under våtrom på Bad/vaskerom.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkurserne på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke synlig varerør som er trukket opp i skapet, disse kan være tilkoblet i underkant uten at dette kan stadfestes.

Det mangler sprutdeksel og rørkurser er ikke merket.

Det er ikke montert tettemuffe på varerør i benkeskap på kjøkken.

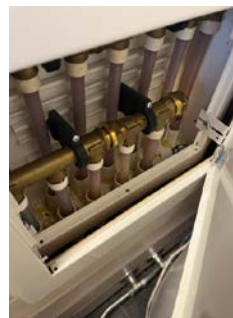
##### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det bør monteres sprutdeksel og tettemuffer for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Rørkurser bør merkes for å sikre oversikt og enklere vedlikehold.

Det anbefales å kontakte rørlegger for å undersøke om tilkoblingen av varerør er utført i henhold til gjeldende forskrifter, da ufagmessig utførelse kan medføre økt fare for lekkasjer og følgeskader.



Fordelerskap for vann.



Varerør i benkeskap er ikke tettet.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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.

Det er ikke observert stakeluke for avløpsrør.

Iht. dagens krav skal installasjoner ha nødvendige rensепункter for rengjøring.

### Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det bør undersøkes nærmere om det eksisterer avløpslufting.

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

Konsekvens ved manglende lufting vil det kunne oppleves at vakumet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.

Installasjoner skal ha nødvendige rensепункter (stakeluker e.l.) for rengjøring. Avløpsrør skal være selvrensende.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det finnes løsning for dette. Konsekvens ved manglende stakeluker er at man ikke kommer til for rengjøring og tette avløp med påfølgende skader.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue 1.etasje, montert 2022 iht. fakturakopi.

Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og entre, samt panelovner.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med direkte el-tilkobling er plassert på bad/vaskerom.

## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Jacuzzi plassert på terrasse.

Iht. eier fungerer som den skal.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Jacuzzi.

## 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.*

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

### Beskrivelse

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.

Eier opplyser at det ble installert ny kurs i forbindelse med etablering av Jacuzzi i 2020, før hans eie.

Det foreligger samsvarserklæring og sjekkliste datert 23.7.2020 på Boligmappa.no fra Hemnes El-Installasjon AS.

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.  
**2015**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Så langt dagens eier kjenner til.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Samsvarserklæring fra 2020.**

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? Sjekk 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, dokumentasjon av tilleggsinstallasjon, tilstand og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll.

Om mulig bør det innhente dokumentasjon fra byggeår.

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.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmursegmenter med støpt plate på mark.

### TG 0 Terrenghorhold

#### Beskrivelse

Det er kupert terreng rundt bygning.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet. Vurdert ut fra byggeår og alder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Radon.

Det er vurdert at 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.

Terrasser har ikke høydeforskjell 0,5 m eller mer over terreng og har da ikke spesifikke krav.

Hems har tak høyde under 1,90 m i 0,60 m bredde og har da ikke måleverdig areal og rømningskravene gjelder i utgangspunktet ikke. Er det likevel tilrettelagt for overnatting på hems, anbefales det at krav til rømning blir ivare tatt. Dagens løsning har ikke godkjente rømningsveier.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

<p><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b></p> <p><b>77 m<sup>2</sup>/74 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Fritidsbolig:</i> Entré, Gang, 2 Soverom, 2 Bad, Stue/kjøkken, Bod</p> <p><i>Andre bygg:</i> Uthus <i>Bruksareal andre bygg:</i> 8 m<sup>2</sup></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b></p> <p><b>Kr 3 150 000</b></p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b></p> <p><b>Kr 3 800 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>3 150 000</b></p> <p><b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>3 150 000</b></p>

## 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 <sup>2</sup> PRIS
1 Eikestadveien 202 ,1950 RØMSKOG 66 m <sup>2</sup> 2015 2 sov	21-04-2024	2 790 000	<b>2 850 000</b>		2 850 000	<b>43 182</b>
2 Eikestadveien 219 ,1950 RØMSKOG 72 m <sup>2</sup> 2016 2 sov	19-04-2026	2 950 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>40 278</b>
3 Vortunglia 16 ,1950 RØMSKOG 67 m <sup>2</sup> 2019 0 sov	14-07-2025	2 700 000	<b>2 650 000</b>		2 650 000	<b>39 552</b>
4 Vortunglia 43 ,1950 RØMSKOG 78 m <sup>2</sup> 2022 1 sov	23-04-2025	2 990 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>37 179</b>
5 Vortunglia 37 ,1950 RØMSKOG 86 m <sup>2</sup> 2019 2 sov	07-07-2024	2 850 000	<b>2 850 000</b>		2 850 000	<b>33 140</b>
6 Eikestadveien 208 ,1950 RØMSKOG 78 m <sup>2</sup> 2016 1 sov	24-08-2025	2 850 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>32 530</b>
7 Ulvemyrveien 5 ,1950 RØMSKOG 103 m <sup>2</sup> 2018 1 sov	18-09-2025	2 990 000	<b>2 990 000</b>		2 990 000	<b>29 029</b>

Kilde :  
 Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2025 inkl. renovasjon og feier. Iht. Aurskog-Høland kommune. .	Kr.	2 346
Eiendomsskatt 2026. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	1 989
Avgift til hytteforeningen, dekker vei, vann og avløp. Iht. eier. I tillegg kommer utgift til bl.a. strøm og forsikringer.	Kr.	17 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>21 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 950 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>60 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 010 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>800 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 800 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

# 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

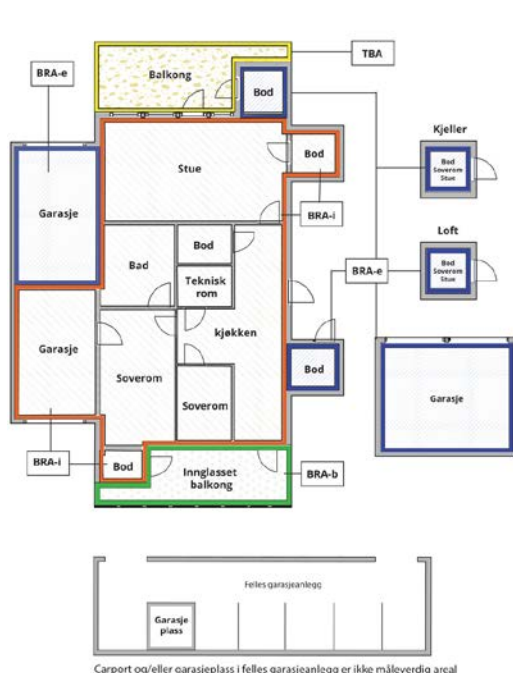
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	74	3		77	73
Hems					
<b>SUM</b>	<b>74</b>	<b>3</b>			<b>73</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>77</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod	
Hems			

### Kommentar

Hems er ikke måleverdig da den ikke har takhøyde på minimum 1,90 m i 0,60 m bredde. Gulvarealet er ca. 42 m<sup>2</sup>.

Terrasseer definert som Åpent areal (TBA) .

Tilliggende bod på 3 m<sup>2</sup> er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

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

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,13 m i bod til ca. 2,19 m i øvrige rom.

Målt takhøyder på hems: Varierende fra ca. 1,00 m under skråtak til ca. 1,88 m til horisontal himling.

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

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige 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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest datert 14.7.2015.

Det foreligger tegninger datert 29.8.2014 med følgende avvik:

Snitt tegning av 1.etasje viser takhøyde på 2,25 m, det er målt til 2,19 m.

1.etasje har rom for varig opphold med takhøyde under 2,20 m, som er dagens og byggetidspunktets minimums krav for fritidsboliger.

Aurskog-Høland kommune har besluttet at forholdene vedrørende avvik med takhøyder i 1.etasje på Vortungen hyttefelt ikke skal forfølges av kommunen som plan- og bygningsmyndighet.

En beslutning om å ikke forfølge forholdene vil imidlertid ikke være til hinder for at den enkelte hytteeier kan søke å få formalisert forholdene i ettertid ved å søke om dispensasjon.

Dette vil i så fall skje uten pålegg fra kommunen.

Iht. Aurskog-Høland kommune 24.6.2024.

På dette grunnlag kan 1.etasje benyttes slik det fremstår i dag.

Hems tilfredsstillere ikke krav til "Rom for varig opphold", som innbefatter bl.a stue og soverom, grunnet lavere takhøyde enn 2,20 m, som er dagens krav.

Hemsens er dermed ikke godkjent for overnatting og det informeres for sikkerhets skyld at hemsens ikke har godkjente rømningsveier.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Montert sikkerhetsutstyr på tak i 2023 av firma Tørnby AS.

Montert varmepumpe i 2022 av firma Kulde & Varmepumpeteknikk AS, med fremvist fakturakopi.

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		8		8	
<b>SUM</b>		<b>8</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

### Kommentar

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).  
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.  
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Stig Bjørnar Andersen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	267	173		0	2192 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Eikestadveien 203, 1950 Rømskog

### Hjemmelshaver

Grindeland, Lill Marit 1/2  
Andersen, Stig Bjørnar 1/2

### Kommentar

Iht. matrikkel har eiendommen offentlige godkjente grensemerker.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidseiendommen er beliggende på øvre del av 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 inngått avtale om veirett for Eikestadveien, som er regulert som adkomstvei, iht. eier.

### Tilknytning vann

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

### Regulering

Regulert område: REGULERINGSPLAN "HYTTEFELT VORTUNGEN".

Arealformål: Fritidsbebyggelse.

Ubebygdet område sør og øst for eiendommen, samt nord for eksisterende hyttefelt er regulert for fritidsbebyggelse.

Iht. kommunens kartportal.

Kontakt kommunen eller hytteforeningen for ytterligere opplysninger.

### Om tomten

Eiet naturtomt på 2.192 m<sup>2</sup>, som består av naturlig vegetasjon, gruset innkjøring og parkering.

### Hytteforening

Eikestan hytteforening.

Foreningen skal ivareta medlemmenes interesser i forhold til kommunale myndigheter, grunneiere og andre aktuelle interessehavere og etablere best mulig samarbeide med disse.

Hytteiere i det regulerte området "Hyttefelt Vortungen" skal være medlemmer. Hver hytte har bare rett til å inneha et medlem i foreningen.

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

Se også orientering fra eier i egenerklæring.

### Andre forhold

Eier opplyser at uthus er plassert over byggegrense (stiplet linje på reg.plankart) mot sør/vest.

Kontakt eier eller megler for nærmere beskrivelse.

Det kan medfølge en båtplass ved Vortungen.

Kontakt eier for nærmere beskrivelse og kostnad.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 910 000	2021	Kilde: Eiendomsverdi.

## Bygninger på eiendommen

### Uthus

**Anvendelse**

Lagring

**Byggeår**

2019

**Kommentar**

Kilde: Tidligere salgsoppgave.

**Standard**

Frittstående uisolert uthus, fundamentert på blokker, bjelkelag med gulvspan, bindingsverksvegger med utvendig stående kledning, saltak konstruksjon teknet med takshingel og boddør.  
Normal standard.

**Vedlikehold**

Normalt godt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	17.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	16.04.2026	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer, matrikkel.	Gjennomgått	16	Nei
Tidligere salgsdokumenter	20.04.2026	Salgsoppgave fra 2021.	Gjennomgått	18	Nei
Tegninger	29.08.2014	Tegningssett fra byggeår.	Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	14.07.2015	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Boligmappa.no	23.07.2020	Dok. fra Hemnes EI-installasjon AS.	Gjennomgått	3	Nei
Eier	20.04.2026	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått	1	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

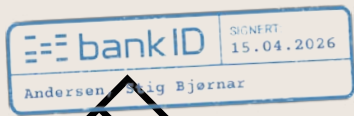
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Stig Bjørnar Andersen

---

## Boligen

Eikestadveien 203

1950 Rømskog

3226-267/173/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Tørnby AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ferier Brett, bstige og rassikring over inngangspartiet

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ukjent (før vår eiertid)

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny kurs ved installering av jacuzzi

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport ved salg til oss våren 2021  
Petter Larsen Havnen AS

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

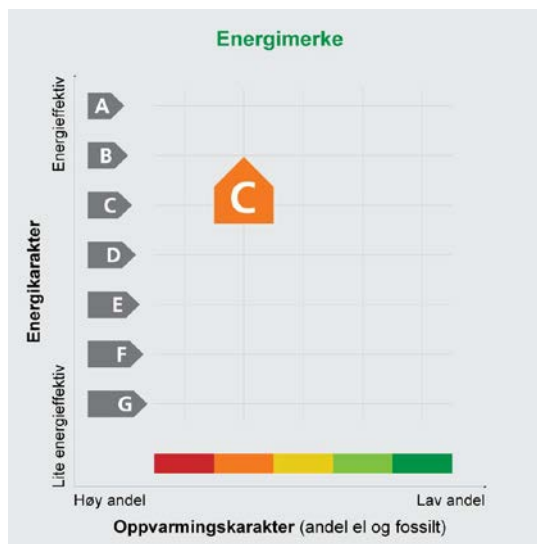
41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Eikestan hytteforening i samarbeid med Virtunglia hytteforening og hotellet, ivaretar vei, vann og avløp. Etter at utbygger gikk konkurs i 2022 fikk både hytteforeningene og hotellet ekstra utgifter knyttet til vann, vei og avløp. Dette er nå normalisert med årlige fellesutgifter som anses normale. Det er inngått avtale om veirett for Eikestadveien som er regulert som adkomstvei til våre hytter. Det foreligger også en avtale om erverv av fellesarealer inklusive veigrunn på Eikestan hytteområde (46 hytter + 4 ubebygde tomter). Hytteeierne har allerede betalt hver sin andel av prisen for dette fellesarealet, men det har pr. dags dato ikke blitt tinglyst skjøte på dette, oss bekjent. Det skyldes at registrert hjemmelshaver (utbygger) ble avviklet gjennom konkursen og avtalen om erverv av grunn er inngått med Marker Sparebank som panthaver. Hytteforeningen er veldrevet og tjenestene de ansvarer for, sammen med Vortunglia hytteforening og hotellet, fungerer godt. Hytteforeningen har vedtekter og en velkomstbrosjyre med informasjon til nye hytteeiere.

---

Adresse	
Postnr	1950
Sted	RØMSKOG
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	67
Bnr.	173
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300480584
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2016-704341
Dato	20.09.2016



Eier	inger karin vestad stokke
Innmeldt av	inger karin vestad stokke

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Eikestadveien 203

## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 29 min	🚗
🚗 Ramberg Linje 470	9 min	🚗 4.9 km
🚗 Eidet Linje 470	10 min	🚗 5.8 km

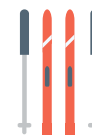
## Avstand til byer

Mysen	55 min	🚗
Askim	59 min	🚗
Lillestrøm	1 t 14 min	🚗
Oslo	1 t 36 min	🚗

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 501 m
- 53 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

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

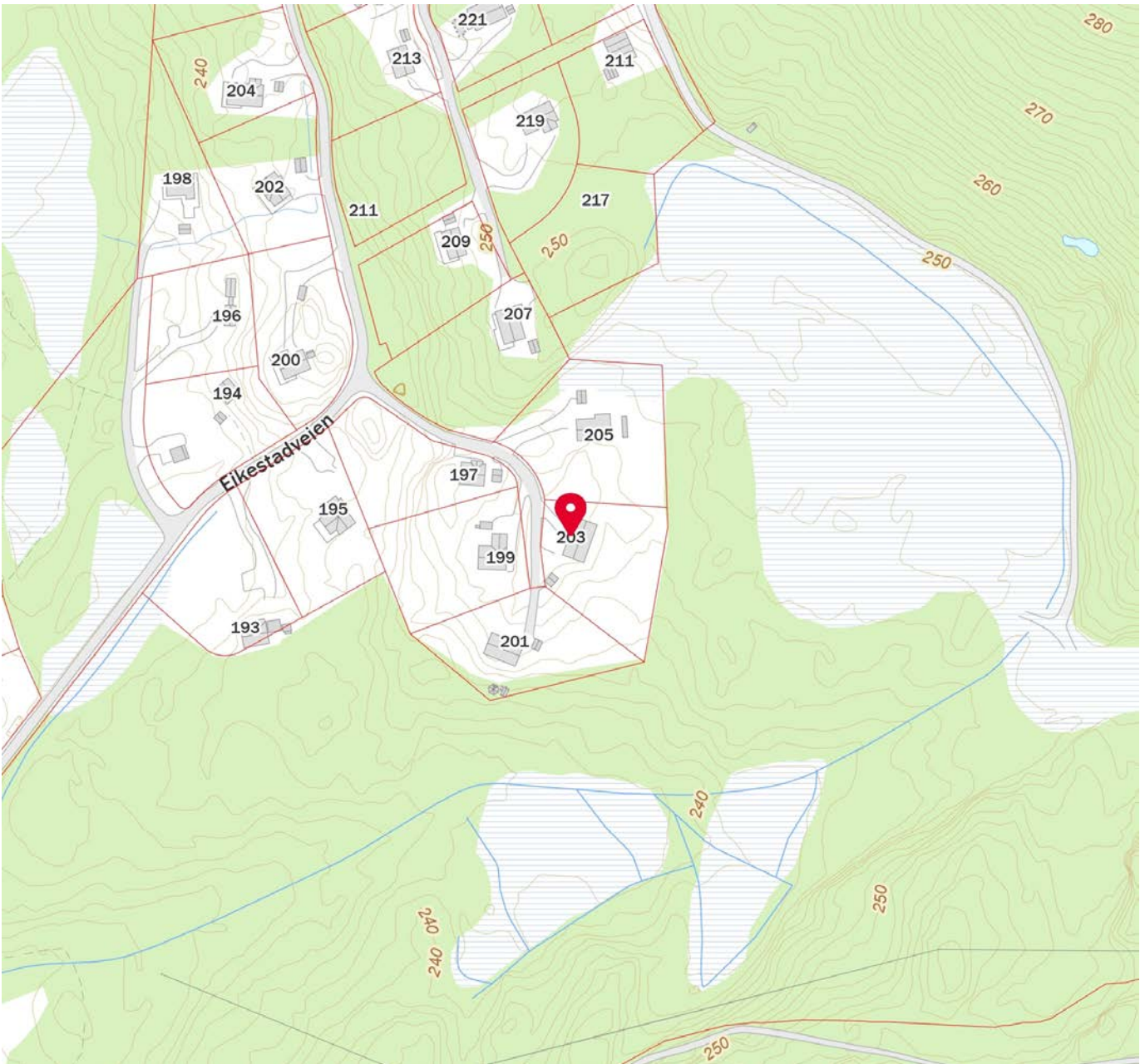
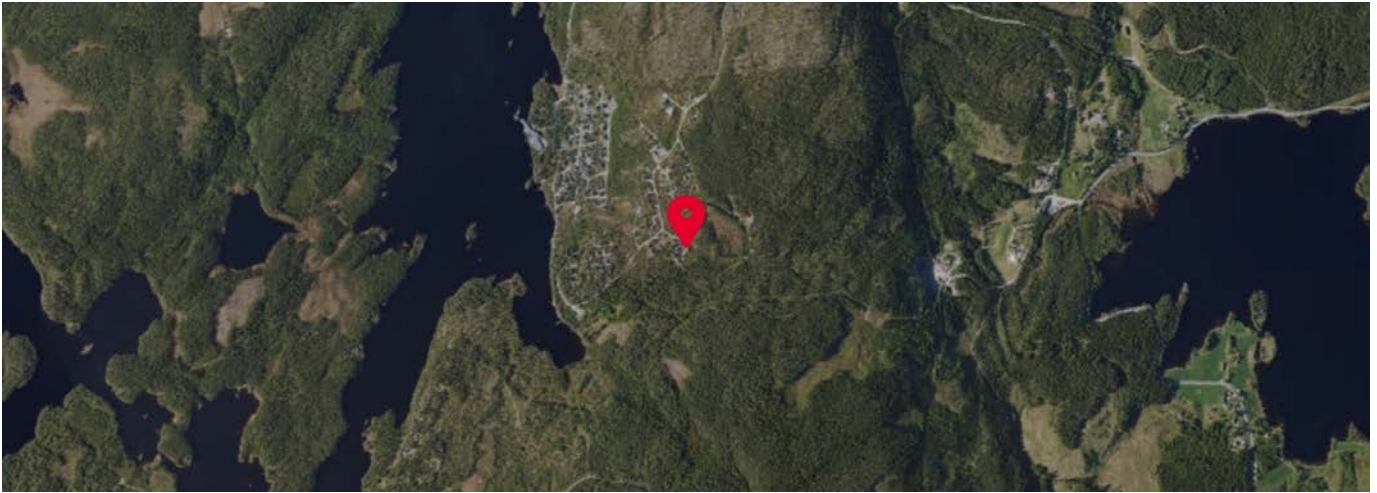


## Sport

⚽ Rømskogbanen Fotball	11 min	🚗 7 km
⚽ Rømskog skole Aktivitetshall, ballspill	11 min	🚗 7 km

## Dagligvare

Joker Rømskog Post i butikk, PostNord	10 min	🚗 6.1 km
Joker Setskog PostNord, søndagsåpent	24 min	🚗 20.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Trykt på selvkopierende papir

Kommune <b>Rømskog</b>	<b>Ferdigattest</b> etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1
---------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------

Ansvarelig søker (navn, adresse) <b>Bygg Med Oss AS</b> <b>Serviceen. 10</b> <b>1940 Bjørkelangen</b>	Tiltakshaver (navn, adresse) <b>Junger V. Støkke</b> <b>Vestavn. 6B</b> <b>1476 Rasta</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

Ferdigattest er gitt for				
Elendom/adresse <b>Vorfungen</b>	Gnr <b>67</b>	Bnr <b>173</b>	Festenr	Seksjonsnr

Spesifikasjon Tiltakets/byggets art <b>Nybygg Fritidsbolig</b>
----------------------------------------------------------------------

Vedtak fattet av <b>Bygn.-sjefen</b>	Vedtaks dato	Saksnr <b>14/469</b>
-----------------------------------------	--------------	-------------------------

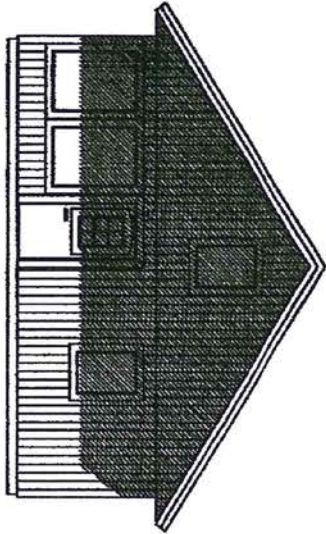
Dato sluttkontroll <b>14/7-15</b>	Kontrollansvarlig
--------------------------------------	-------------------

Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).
	<b>Gitt iflg anmodning om ferdigattest</b>

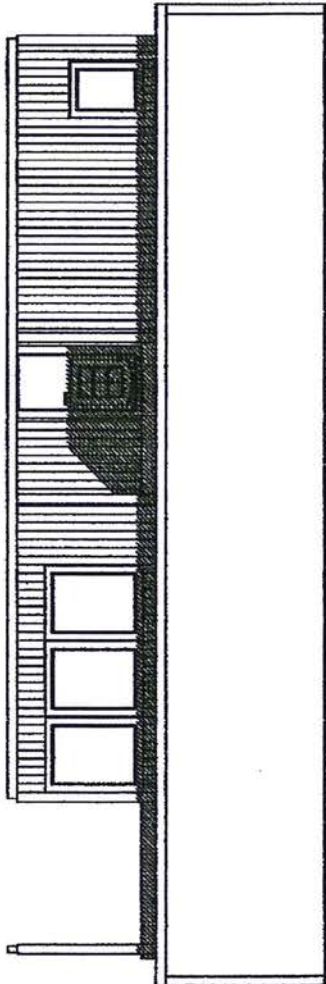
Underskrift		
Sted <b>Rømskog</b>	Dato <b>14/7-15</b>	Stempel/underskrift <b>ROMSKOG KOMMUNE</b> <b>TEKNIK AVDELING</b> <b>ADMINISTRASJON</b> <b>1476 RASTA</b> <b>Janne</b>

Kopi sendt til		
Funksjon <b>Tiltaleshaver</b>	Navn <b>Støkke</b>	Adresse <b>Rasta</b>
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse

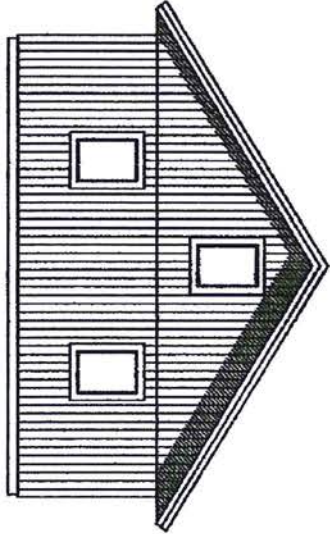
FASAD MOT SYD



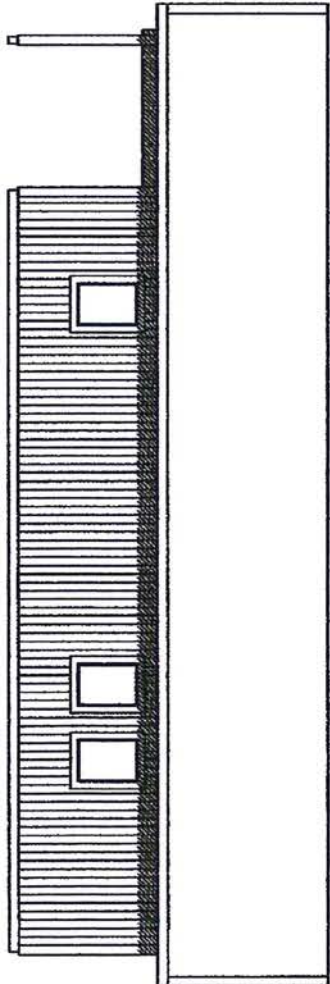
FASAD MOT VEST



FASAD MOT NORD



FASAD MOT ØST



MOD. F7212022-31 FASADER Romskeid tvæta RH 116h m/forlengta tak

RIT. ORT/DATUM  
FREDRIK B. ÅJEBYN, 29.08.2014

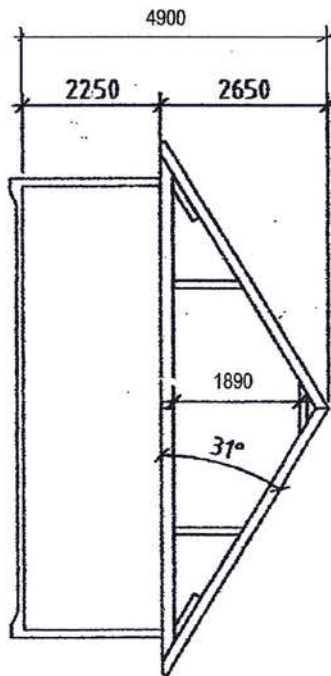
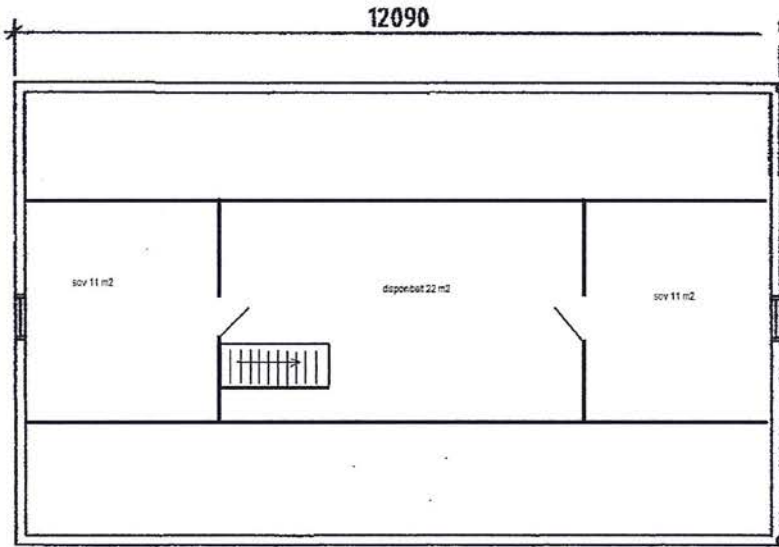
SKALA  
1:100




Lundqvist Trävaru AB

E-1

BRA 76 m<sup>2</sup>  
BYA 105,5 m<sup>2</sup>

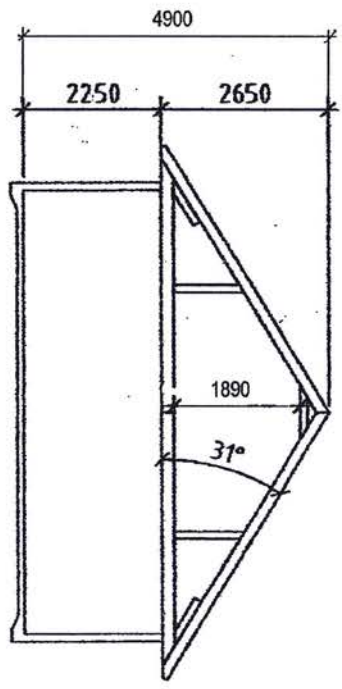
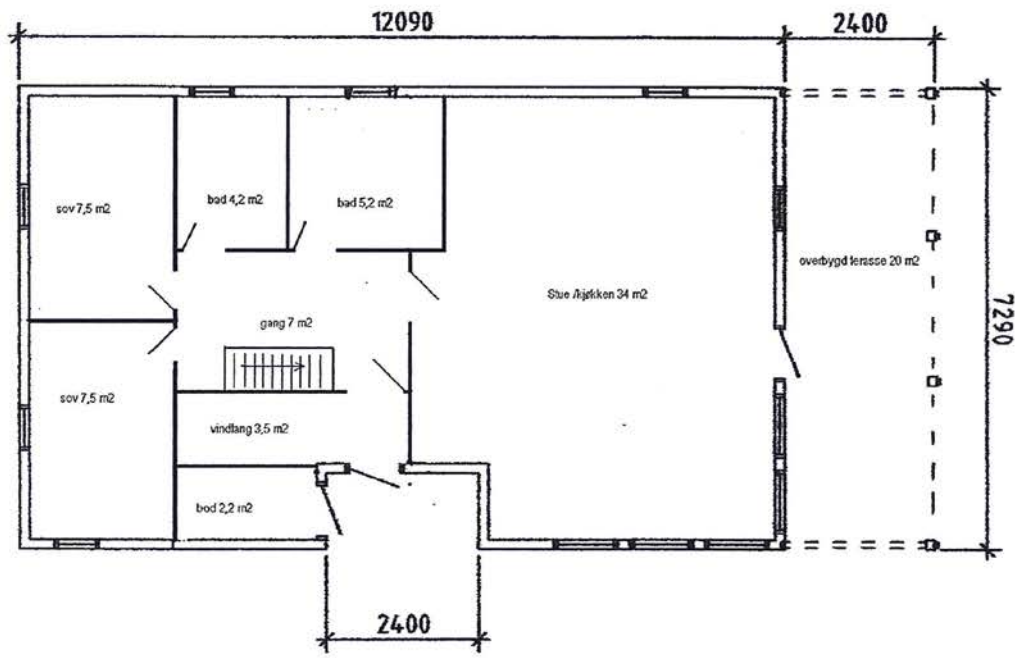



MOD. F7212022-31 PLAN, SEKTION Remskoghvåra RH 116h Hems	
RIT. FREDRIK B.	ORT/DATUM GJEBYN, 29.08.2014
SKALA 1:100	

 **Lundqvist Trävaru AB**

E-2

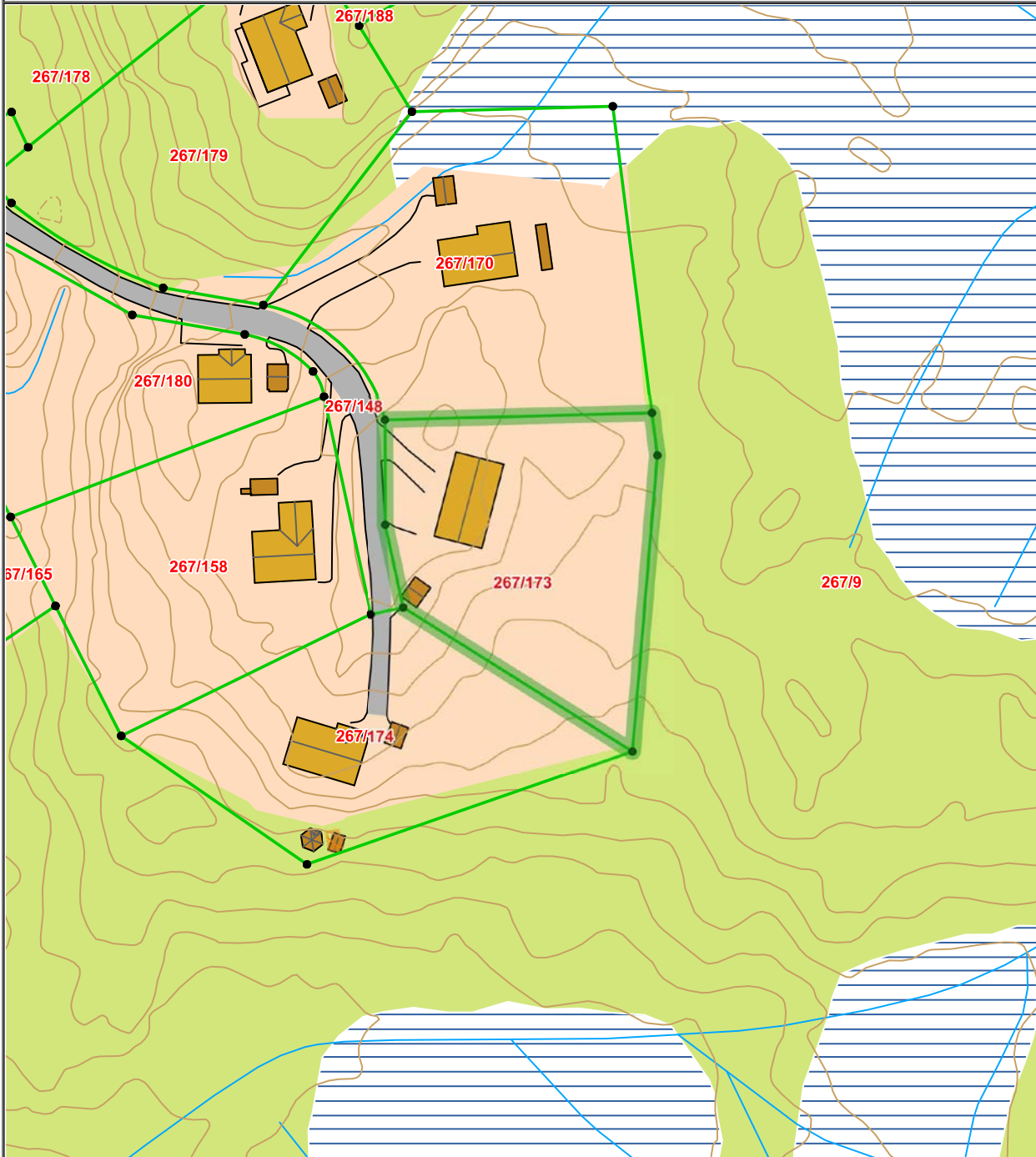
BRÅ 76 m<sup>2</sup>  
 BYÅ 105,5 m<sup>2</sup>



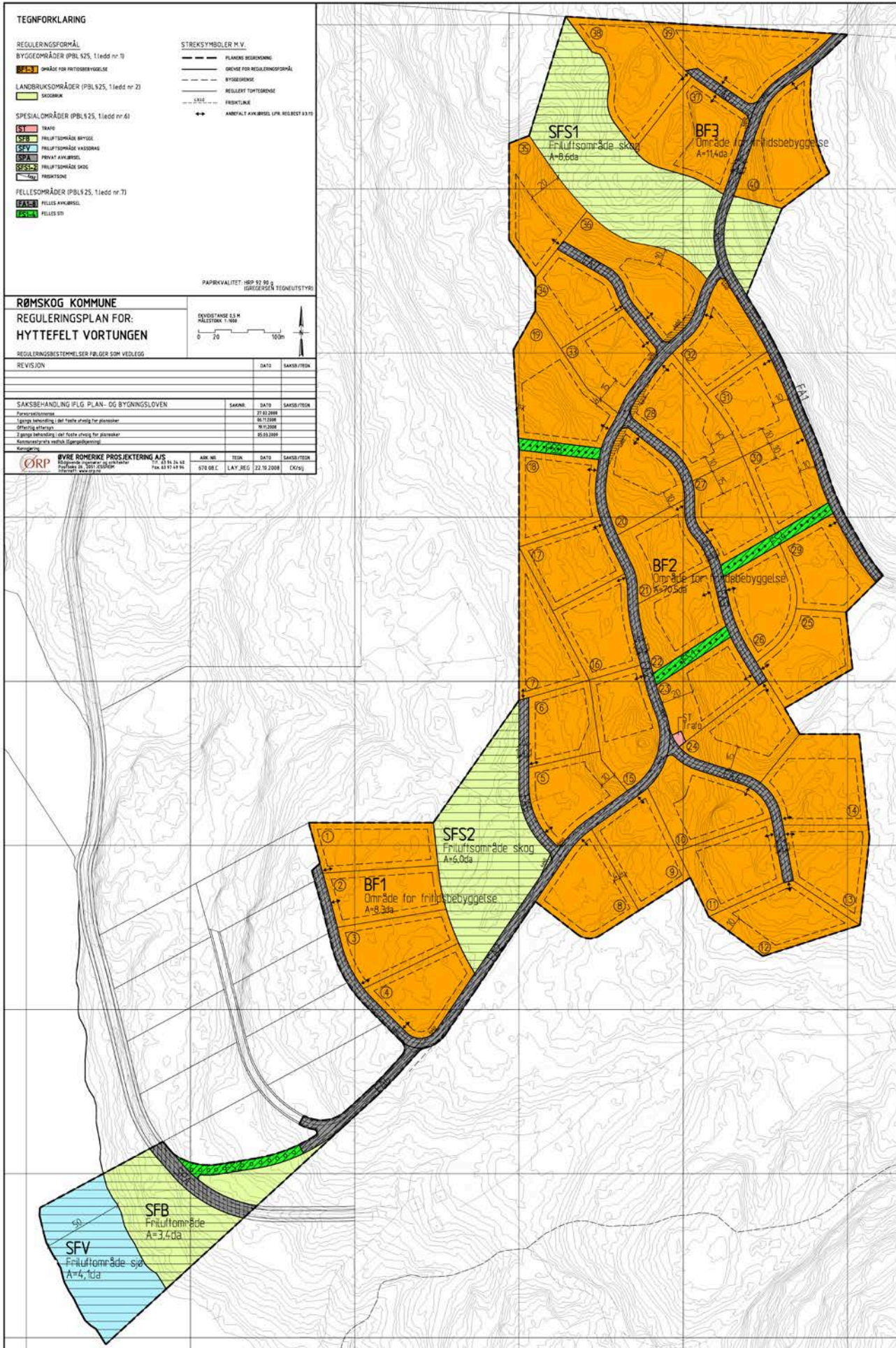
 <p><b>Lundqvist Trävaru AB</b></p>	MOD. F7212022-31 PLAN, SEKTION Remsköphytta RH 116h
	RIT. FREDRIK B. ÖRT/DATUM GJEBYN, 29.08.2014
SKALA 1:100	

E-3

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 267	Bnr: 173	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Eikestadveien 203, 1950 RØMSKOG				
Hj.haver/Fester:	ANDERSEN STIG BJØRNAR, HELLVIKSTRAND 25, 1459 NESODDEN, med flere					
<b>AURSKOG-HØLAND KOMMUNE</b>	Dato: 20/4-2026 Sign:				Målestokk 1:1000	



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





# SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 267

Bnr: 173

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Eikestadveien 203, 1950 RØMSKOG

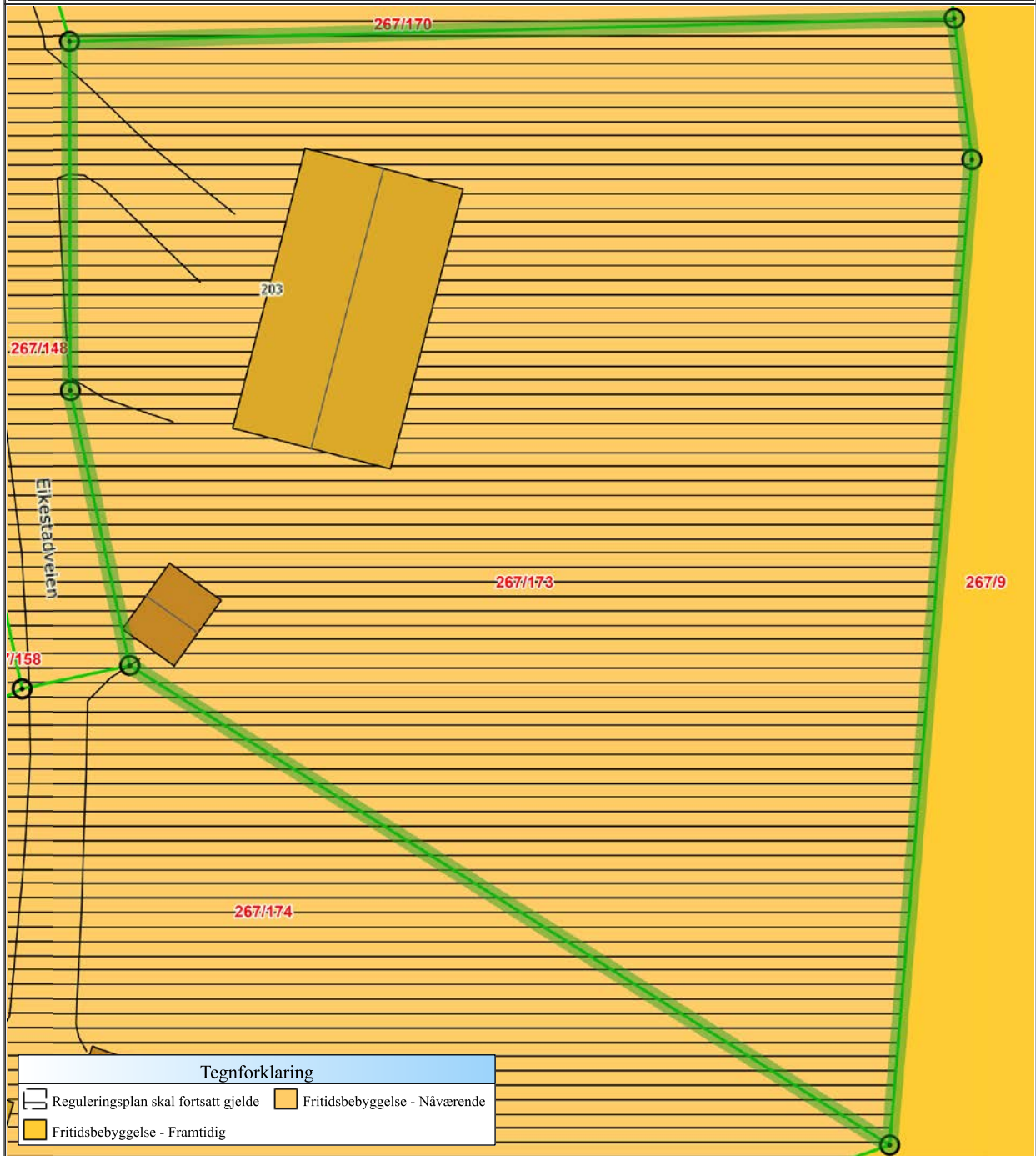
Hj.haver/Fester:



**AURSKOG-  
HØLAND  
KOMMUNE**

Dato: 17/4-2026 Sign:

Målestokk 1:300



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

**RØMSKOG KOMMUNE**  
**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN**  
**”HYTTEFELT VORTUNGEN”**

Planen er datert 22.10.08, revidert 09.02.09  
Bestemmelsene er datert 22.10.08, revidert 09.02.09  
Reguleringsplan og bestemmelser vedtatt av kommunestyret 16.04.09

\_\_\_\_\_  
Ordfører

\*\*\*\*\*

**§ 1 GENERELT**

§ 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bygeområde
  - Område for fritidsbebyggelse (BF1-3)
- Landbruksområde,
  - skogbruk
- Spesialområder
  - trafo (ST)
  - friluftsområde, brygge/badeplass (SFB)
  - friluftsområde i vassdrag (SFV)
  - friluftsområde i skog (SFS)
  - privat veg (SPA)
  - frisiktsoner (inngår i øvrige formål)
- Fellesområde
  - felles avkjørsler (FA1-8)
  - felles sti (FS1-4)

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

- § 2.1 Kommunen skal ved sin behandling av søknad om byggetillatelser påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, fargesetting og materialvalg. Kravet gjelder også uthus, garasjer og driftsbygninger.
- § 2.2 Alle inngrep i naturen skal gjøres så skånsomt som mulig. Det skal fjernes færrest mulig trær, og bebyggelse og andre tiltak skal planlegges slik at det ikke blir synlige sår i terrenget. Fyllinger på over en meter er ikke tillatt.
- § 2.3 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50, (Kulturminneloven) § 8.
- § 2.4 Tekniske anlegg:  
Detaljplaner for alle tekniske anlegg (strømforsyning, vei, vann, avløp) skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang.  
  
Det kan ikke gis brukstillatelse for bebyggelsen før tekniske anlegg er ferdigstilt.
- § 2.5 For hele planområdet gjelder skoglovens bestemmelser full ut inntil utbygging starter.
- § 2.6 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

## § 3 BYGGEOMRÅDER

### § 3.3 Område for fritidsbebyggelse (BF1-3)

- § 3.3.1 Innenfor område BF1-3 kan det oppføres inntil 40 hytter. Hyttene kan bygges for helårsbruk.
- § 3.3.2 Minimum tomtestørrelse skal være 1500 m<sup>2</sup>, og maks bruksareal (BRA) skal være 120 m<sup>2</sup> pr. tomt. Dette kan fordeles på hytte og annekst/uthus.
- § 3.3.3 Bebyggelsen skal oppføres med maks gesimshøyde = 3,5 m og maks mønehøyde = 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal oppføres i en etasje med saltak med takvinkel mellom 15 og 35 grader. Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik takvinkel.

Bebyggelsen skal tilpasses landskapet, og fjernvirkningen må vurderes. Hovedmøneretning skal ligge parallelt med kotene, slik at dominerende fasader mot Vortungen unngås. Ark eller takoppløft kan imidlertid tillates over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.

Hyttene og evt. annekst/uthus skal oppføres i tre. Fargesetting skal skje i jordfarger som ikke stikker seg ut. Taktekking skal være mørk og matt, eller som torvtak. Det tillates ikke panoramavinduer. Tekniske installasjoner som paraboler, antenner, solcellepaneler m.v. monteres så diskret som mulig fortrinnsvis på gavlvegg, og må ikke rage høyere opp enn mønet. Gjerder tillates ikke.

§ 3.3.4 Den ubebygde delen av tomtene skal opprettholdes som naturterreng.

§ 3.3.5 Det tillates ikke ytterligere deling av de tomtene som er vist i planen.

## **§ 4 SPESIALOMRÅDER**

### **§ 4.1 Trafo (ST)**

§ 4.1.1 Innenfor området tillates det plassert en nettstasjon

### **§ 4.2 Friluftsområde brygge (SFB)**

§ 4.2.1 I friluftsområdet skal det tilrettelegges for friluftsliv og tilgang til vannet.  
I hele området skal det være fri ferdsel.

Det tillates bygget brygge i området.

§ 4.2.2 Det tillates maksimalt 20 båtplasser fordelt på to brygger.

§ 4.2.3 Det legges ikke opp til opparbeiding av båtopplagsplass på land, da det forutsettes at båtene fjernes fra området utenfor båtsesongen.

### **§ 4.3 Friluftsområde i vassdrag (SFV)**

§ 4.3.1 Friluftsområde i sjøen skal være åpent og tilgjengelig for allmenn bruk.

Det tillates bygget brygge innenfor området.

Motorisert ferdsel med båt skal kun skje ved bruk av elektriske båtmotorer.

### **§ 4.4 Friluftsområde i skog (SFS)**

§ 4.4.1 Vegetasjonen i friluftsområdet skal skjøttes slik at det til enhver tid er skogvokst. I områder med hkl 3 bør ikke treantallet gå under 50 trær per daa. I eldre skog bør ikke treantallet gå under 15 trær per daa. Lauvskogen kan skjøttes til parkpreget skog. Tiltakshaver står ansvarlig for skjøtsel i disse områdene.

### **§ 4.5 Privat avkjørsel (SPA)**

§ 4.5.1 Formålet gjelder allerede regulert privat veg.

### **§ 4.6 Frisikt**

§ 4.6.1 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

## **5. FELLESONRÅDER**

### **§ 5.1 Felles avkjørsler (FA1-8)**

§ 5.1.1 FA1 er adkomstveg til hyttetomtene. Den skal være felles for skogeiendommen og hyttefeltet. Vegen må rustes opp til en tilfredsstillende standard i forhold til planlagt trafikkmengde og type trafikk, jfr. vegnormalene, Håndbok 017.

Felles avkjørsler (FA2-8) skal betjene og være felles for de tomtene som er knyttet til vegen med pil.

Vegføringene kan, ved utstikking i terrenget, justeres for å oppnå maksimal terrengtilpasning. Det tillates derfor et avvik fra viste trase på inntil 5 meter.

## **§ 5.2 Felles sti (FS1-4)**

- §5.2.1 Stiene skal sikre mest mulig direkte adkomst fra hyttetomtene til sjøen. Traseene kan avvike fra den regulerte med inntil 5 meter.  
Stiene skal være opparbeidet med subbus i ca 0,5 meters bredde før det gis brukstillatelse på de tilgrensende hyttetomtene.

# Vedtekter for Eikestan hytteforening

Disse bestemmelser i 8 paragrafer, er vedtatt på stiftelsesårsmøtet i Eikestan hytteforening den 09.07.2009.

- § 5 Endret etter årsmøtevedtak 27.04.2011
- § 3 Endret etter årsmøtevedtak 13.04.2012
- § 6 Endret etter årsmøtevedtak 12.04.2017
- § 5 Endret etter årsmøtevedtak 27.03.2024
- § 9 Lagt til etter årsmøtevedtak 27.03.2024
- § 10 Lagt til etter årsmøtevedtak 27.03.2024
- § 11 Lagt til etter årsmøtevedtak 27.03.2024

## § 1

Eikestan hytteforening skal ivareta medlemmenes interesser i forhold til kommunale myndigheter, grunneiere og andre aktuelle interessere og etablere best mulig samarbeide med disse.

## § 2

Foreningens geografiske virkeområde er begrenset til hyttefeltets regulerte plan og veien til hyttene. Med vei i denne forbindelse menes de kjøreveier som har 2 eller flere brukere.

## § 3

Hytteeierne i det regulerte området "Hyttefelt Vortungen" skal være medlemmer. Hver hytte har bare rett til å inneha et medlem i foreningen. Innmelding skjer ved kontraktsinngåelse ved kjøp av tomt, årlig innbetaling av ¼ årskontingent og følger hvert bruksnummer. Fullt økonomisk ansvar, dvs full kontingent inntreer ved dato for byggestart. Ved byggestart etter 1/7 betales halv kontingent første år. Årskontingent skal dekke løpende driftsutgifter. Ekstraordinære kostnader deles likt på alle medlemmer.

## § 4

Foreningen ledes av et styre bestående av 5 medlemmer hvorav leder, sekretær, kasserer og 2 styremedlemmer. Styrets medlemmer velges på årsmøtet for en periode på 2 år hvorav maksimum 3 av styrets medlemmer er på valg samtidig. Dette gjelder ikke ved stiftelsesmøtet der 2 av medlemmene velges for ett år. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 av styrets medlemmer er til stede. Styrets leder har dobbeltstemme ved stemmelikhet. Styre skal føre referat fra møtene og årsmøtet. Styret innkalles av leder når nødvendig, men skal også innkalles når ett eller flere av de øvrige styremedlemmer forlanger det.

## § 5

Årsmøtet avholdes innen utgangen av april hvert år. Det berammes av styret og bekjentgjøres minst fire – 4- uker på forhånd ved sirkulære til medlemmene. Sammen med innkallingen skal det sendes revidert regnskap, årsberetning, samt eventuelle innkomne forslag. På årsmøtet, som ledes av dirigent valgt av årsmøtet, skal behandles:

- Styrets beretning
- Revidert regnskap
- Fastleggelse av årets budsjett og kontingent

- Valg av styremedlemmer
- Valg av to revisorer og valgkomité på to medlemmer
- Valg av to personer som skal underskrive protokollen
- Behandling av innkomne forslag

Hvert medlem har 1 stemme. En annen kan stille på vegne av medlemmet med fullmakt og avgi stemme. Årsmøtets avgjørelser skjer ved simpelt flertall. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall. Styrets leder har dobbeltstemme ved stemmelikhet.

#### § 6

Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/3 av medlemmene har bedt om det. Innkallingen skal inneholde sakliste og redegjørelse for de saker som skal tas opp og sendes medlemmene minst 2 uker før møtet avholdes.

#### § 7

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

#### § 8

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

#### § 9

Kostnader på egen tomt forbundet med infrastruktur i forhold til vei, vann og avløp frem til felles infrastruktur, bæres av tomt/hytteier.

#### § 10

Hytteforeningens representant i EVRA's styre må ha godkjenning fra Hytteforeningens styre for å godkjenne investeringer i EVRA på mer enn 100.000,-.

#### § 11

Årsmøtet velger en representant og vararepresentant til å representere Eikestan Hytteforening i årsmøtet i EVRA.

Årsmøtet velger en person som vår representant skal foreslå som styremedlem i EVRA.

## **Innkalling til årsmøte 2026 i Eikestan Hytteforening**

Styret i Eikestan Hytteforening innkaller herved til årsmøte i henhold til foreningens vedtekter :

**Lørdag 25. april kl. 16:00 på Klubbhuset til Rømskog Idrettslag (Østkroken 244).**

De som ikke kan delta kan skriftlig, eller via mail gi fullmakt til et annet medlem eller til styret. Fullmakt må leveres styret før møtets begynnelse.

### **Saksliste**

- 1. Registrering av fremmøtte**
- 2. Godkjenning av innkallingen**
- 3. Valg av 2 personer til å underskrive protokollen**
- 4. Valg av møteleder**
- 5. Rømskog Idrettsforening (kort presentasjon)**
- 6. Styrets årsberetning**
- 7. Regnskap og budsjett**
- 8. Fastsettelse av styrehonorar for 2026**
- 9. Forslag fra styret**
- 10. Innkommende forslag**
- 11. Dugnad 2026**
- 12. Fastsettelse av årskontingenten for 2026**
- 13. Båtopplagsplass, badebrygge og veivedlikehold**
- 14. Valg**

## **Ref saksliste pkt 5 - Rømskog Idrettsforening**

Kort presentasjon.

## **Ref saksliste pkt 6 - Styrets Årsberetning for 2025**

Styret har i 2025 bestått av Jan Helge Eken (leder), Per Hovgaard Hansen (kasserer), Tove Mette Heggøy (sekretær), Bjørn Reiss-Jacobsen (styremedlem), Bjørg Andal (styremedlem)

### **6.1 Møtevirksomhet**

Det er avholdt :

5 Styremøter

1 Årsmøte

1 Møte med Rømskog 2032 (Tove Mette deltok her på vegne av hytteforeningen)

### **6.2 Veivedlikehold**

Hovedveien måtte ha en stor oppgradering i sommer, her ble det blant annet grøftet og gravd ned stikkrenner.

Etter ekstremværet i fjor høst så oss nødt til å benytte Tørnby AS for å få våre interne veier opp på et akseptabelt nivå. Det ble gruset flere steder samt ryddet grøfter. Resultatet ble meget bra.

Vi har selv tettet de verste hullene på våre intern veier etter vårløsningen.

Kontrakt på veivedlikehold med Tørnby AS utgår i april måned i år. Det forhandles om videreføring av dagens avtale.

Totale kostnader i 2025, kr 243.818,-.

Fordelingsnøkkel veivedlikehold :

2026			
Fordeling Sommer		#hytter	%-andel
Antall hytter Eikestan		46	43,0 %
Antall hytter Vortunglia		61	57,0 %
Sum antall hytter		107	100,0 %
Fast andel hotellet		45,0 %	Fast andel, kan justeres
Eikestan		23,6 %	Beregnet
Vortunglia		31,4 %	Beregnet
Sum		100,0 %	Kontroll
Fordeling Vinter		#hytter	%-andel Brukes også til fordeling Evra
Antall hytter Eikestan		46	43,0 %
Antall hytter Vortunglia		61	57,0 %
Sum antall hytter		107	100,0 %
Fast andel hotellet		31,0 %	Fast andel, kan justeres
Eikestan		29,7 %	Beregnet
Vortunglia		39,3 %	Beregnet
Sum		100,0 %	Kontroll

### 6.3 Vann-/pumpehus

- 4 vannprøver tatt, alle med meget tilfredsstillende resultat.
- Begge pumpehusene har fungert uten problemer i 2025
- Totale kostander i 2025, kr 95.748.
- Daglig drift er (som vanlig utmerket) utført av Tørnby AS.
- Årlig service utført.

### 6.4 Kloakk (renseanlegget)

Anlegget har fungerte tilfredsstillende i 2025 med følgende hovedpunkter:

- I alt 5526 m3 kloakk håndtert. 1 stopp grunnet dårlig kontakt i sikringsskapet.
- 5 prøvetakinger med tilfredsstillende resultat.

- Styring av 'Leca bassenget' (Haco anlegget) koblet til det nye styringssystemet.
- Fjernovervåkning og SMS-varsling etablert.
- Daglig drift er (som vanlig utmerket) utført av Tørnby AS.
- Driften gikk med et overskudd på kr 32.723,50 (se vedlagt resultatregnskap).
- Totale kostnader for Eikestan i 2025, kr 305.910,-.
- Vedlikeholdsfondet var pr 31.12.2025 på kr 750.000,-

### **6.5 Kloakk (ledningsnett)**

- Kloakkledningen over 'myra' hvor det nok var blitt en 'knekk' ble utbedret av Tørnby AS (kostnad kr 81.112,-).
- Ett tilfelle av utekran sprukket av frost som medførte stort forbruk av vann.

### **6.6 Kjøp/overtakelse av fellesareal**

Som tidligere informert om så har vi gjort avtale med Marker Sparebank om kjøp er vårt interne veinett og fellesområde til pris kr 45.000,-. Det formelle er ikke på plass ettersom bankens advokat venter på signering av August Myrvold på nødvendige dokumenter. Betaling vil først skje når det formelle er på plass.

Samtidig kan det opplyses om at sjøstrekningen fra og med vår flytebrygge/platting og til og med båtbygga også vil bli vår eiendom (er inkludert i reguleringsplanen).

### **6.7 Dugnad**

Dugnad 2025 :

Det ble gjennomført to mindre dugnader som i all hovedsak ble utført av medlemmer i styret.

Den eldste badebygga hadde slitt seg i det ene festet i løpet av vinteren. Den fikk et nytt og bedre feste mot land.

Vi har selv med god hjelp av Jan Erik Ophus tettet de verste hullene etter vårløsningen på våre interne veier (Eikestadveien).

Ellers ble det sammen med hytteforeningen i Vortunglia ryddet i området rundt pumpehuset, containeren og renovasjonsområdet.

### **6.8 Reguleringsplan for Vortungen hyttefelt nord**

Kommunen godkjente 17.desember 2025 reguleringsplanen for Vortungen hyttefelt nord.

Vi har sammen med Vortunglia hytteforening sendt inn klage på dette vedtaket. Vi mener at man ikke har hensyntatt 100-

metersbeltet mot Vortungen samt den økte trafikkbelastningen som følge av etableringen. Vi mener det vil være utbyggers ansvar å påkoste og gjennomføre nødvendige oppgraderinger av felles adkomstveier (Eikestadveien og Heveien).

### **6.9 Grasrotandelen**

Hytteierforeningen er registrert som mottaker i Grasrotandelen. Dette bidro for året med kr 6.033,-. Vi får håpe på en god del mer i 2026.

### **6.10 Velkomsthfte/info**

Det er laget ett velkomsthfte med praktisk informasjon til Hytteforeningens medlemmer. Dette vil bli sendt ut til nye medlemmer i Hytteforeningen.

Styret bruker nå aktivt Facebook-siden for informasjon ut til våre medlemmer. For de som ønsker kan samme informasjon sendes ut på mail.

## **Ref sakliste pkt 7 - Regnskap og budsjett**

### **7.1 Regnskap Eikestan Hytteforening**

Se vedlegg

### **7.2 Budsjett Eikestan Hytteforening**

Se vedlegg

### **7.3 Regnskap EVRA (kloakkrenseanlegget)**

Se vedlegg

### **7.4 Budsjett EVRA (kloakkrenseanlegget)**

Se vedlegg

## **Ref sakliste pkt 8 - Fastsettelse av styrehonorar for 2026**

Styret foreslår at styrehonoraret for 2026 fastsettes til kr 33.000,-.

## **Ref sakliste pkt 9 - Forslag fra styret**

**9.1** Styret fremmer forslag om at Hytteforeningen skal ha en kassabeholdning på kr 500.000,- (var pr 31.12.25 kr 518.972). Dette for å opparbeide en økonomisk buffer til uforutsette utgifter som vei, vann og kloakk.

**9.2** Styret legger frem følgende forslag til endring i paragraf 5 i vedtektene til Eikestan Hytteforening (endring står i kursiv) :

§5

Årsmøtet avholdes innen utgangen av april hvert år. Det berammes av styret og bekjentgjøres minst fire - 4 - uker på forhånd ved sirkulære til medlemmene. Sammen med innkallingen skal det sendes revidert regnskap, årsberetning, samt eventuelle innkomne forslag. På årsmøtet, som ledes av dirigent valgt av årsmøtet, skal behandles:

- Styrets beretning
- Revidert regnskap
- Fastleggelse av årets budsjett og kontingent
- Valg av styremedlemmer
- Valg av to revisorer og valgkomité på to medlemmer
- Valg av to personer som skal underskrive protokollen
- Behandling av innkomne forslag

*Den enkelte revisor velges for to år om gangen annen hvert år slik at kun en revisor er på valg hvert år. Det enkelte medlem av valgkomiteen velges for to år om gangen annen hvert år slik at kun et medlem er på valg hvert år. Hvert medlem har 1 stemme. En annen kan stille på vegne av medlemmet med fullmakt og avgi stemme. Årsmøtets avgjørelser skjer ved simpelt flertall. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall. Styrets leder har dobbeltstemme ved stemmelikhet.*

### **Ref sakliste pkt 10 - Innkommende forslag**

Styret har ikke mottatt forslag til saker som er ønsket tatt opp på årsmøte (tidsfrist for dette var 16.mars).

### **Ref sakliste pkt 11 - Dugnad 2026**

Lørdag 9.mai kl 10:00.

Rydding/fjerning av vegetasjon langs interne veier, fellesområde, båthavn, badebrygge (her trenger vi i første omgang bistand fra 4-5 personer med ryddesag samt hjelp til rydding og bortkjøring/alternativt leie en fliskutter). Det oppfordres til at de hytteeiere med tomter som grenser til interne veier og fellesområdet i forkant av dugnaden rydder på egen tomt.

Fjerning av vegetasjon ved pumpehusene og rundt kloakkrenseanlegget.

Tetting av de verste hullene etter vårløsningen på våre interne veier.

Vedlikehold av gangstier (utlegging av klopper over myr/bekker) :

1. Stien som går fra enden av Heveien og mot skogsbilveien.
2. Lage bedre "trapp" fra der Heveien ender og opp på sti.
3. Stien fra enden av veien ved Jan og Jan Erik og mot enden av Heveien.
4. Stien som går forbi setra.
5. Stien til fra Heveien og ned mot setra.

Enkel bespisning og drikke etter dugnaden.

## **Ref sakliste pkt 12 - Fastsettelse av årskontingenten for 2026**

**12.1** Styret foreslår årskontingenten til kr 17.000,-.

## **Ref sakliste pkt 13 - Båtopplagsplass, badebrygge og veivedlikehold**

**13.1** Styret har mottatt brev fra Kristian Myrvold sin advokat i nevnte sak. Kort redegjørelse samt status fra styret på årsmøtet.

## **Ref sakliste pkt 14 - Valg**

Valgkomiteens innstilling til Styret på årsmøte 2026 er som følger:

- Styremedlem : Tove Mette Heggøy. For 2 år.
- Kasserer : Per Hovgaard Hansen. For 2 år.
- Varamedlem : Benkeforslag

Revisor : Helga Sveistrup. For 2 år

Valgkomite : Harald Wiik. For 2 år

# Regnskap 2025

31.12.2025

31.12.2024

## Resultat

<b>Inntekter</b>		
Kontingenter	-930 000,00	-821 350,00
Renter brukskonto	-198,00	-398,00
Renter vedlikeholdskonto	-13 342,00	-10 834,00
Renter plasseringskonto	-3 671,00	-243,00
Grasrotandelen	-6 033,02	0,00
<b>Sum inntekter</b>	<b>-953 244,02</b>	<b>-832 825,00</b>
<b>Kostnader</b>		
Renseanlegg	305 910,00	346 556,24
Vannverk	95 748,15	82 667,36
Vei/Brøyting	243 818,08	214 716,53
Bankgebyr	128,00	104,00
Diverse	19 582,30	6 674,99
Styrehonorar	31 500,00	30 000,00
Infrastruktur	81 112,50	51 648,75
<b>Sum kostnader</b>	<b>777 799,03</b>	<b>732 367,87</b>
<b>Resultat før avsetning</b>	<b>-175 444,99</b>	<b>-100 457,13</b>

**Årets resultat (- = Overskudd / + = Underskudd)** **-175 444,99** **-100 457,13**

## Balanse

	IB 2025	UB 2025	Endring 2025	2024
Saldo brukskonto 01.01.2025	126 264,77			56 884,64
Saldo brukskonto 31.12.2025		9 702,76		126 264,77
<b>Ending brukskonto</b>			<b>-116 562,01</b>	
Saldo sparekonto 01.01.2025	211 416,23			180 582,23
Saldo sparekonto 31.12.2025		99 758,23		211 416,23
<b>Ending sparekonto</b>			<b>-111 658,00</b>	
Saldo plasseringskonto 01.01.2025	5 840,64			5 597,64
Saldo plasseringskonto 31.12.2025		409 511,84		5 840,64
<b>Ending plasseringskonto</b>			<b>403 671,00</b>	
<b>Ending aktiva</b>	<b>343 521,64</b>	<b>518 972,63</b>	<b>175 450,99</b>	<b>100 457,13</b>

16.03.2026

Regnskapet er revidert.

Vedr. bilag 105. Frostvæske er ikke relevant for vedlikehold av brygge og må faktureres rette person. Ellers er regnskapet gjennomgått og funnet i orden.

<p><i>Nina Svarverud</i> Nina Svarverud revisor</p>	<p><i>Helga Sveistrup</i> Helga Sveistrup revisor</p>
-------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------

# Budsjett Eikestan Hytteforening 2026

Oppdatert 22.11.2025

Utgifter								
#	Post		Sum1	%-del	Sum2	Kommentar	2025	
1	<b>Avløp</b>		291 000	37,3 %			305 910	Litt lavere kost i 2026
1.1	Drift Evra				216 000			
1.2	Innlån vedlikeholdsfond Evra				75 000			
2	<b>Vei</b>		240 000	30,7 %			243 818	Opprusting internveier: 71.800
2.1	Sommervedlikehold				120 000	Inkl utbedring av Vortungveien		
2.2	Brøyting/strøing				120 000			
3	<b>Vann</b>		97 000	12,4 %			95 748	
3.1	Strøm				25 000			
3.2	Ettersyn/repasasjon				65 000			
3.3	Forsikring				7 000			
4	<b>Drift felles infrastruktur</b>		100 000	12,8 %				
4.1	Staking etc				50 000		81 112	Utbedring kloakk ledning
4.2	Kjøp fellesareal/veier				50 000			
5	<b>Styrehonorar</b>		33 000	4,2 %			31 500	
6	<b>Møterom</b>		5 000	0,6 %				
7	<b>Diverse</b>		15 000	1,9 %			19 582	inkl møterom
<b>Sum utgifter</b>			<b>781 000</b>	<b>100 %</b>			<b>777 671</b>	

Inntekter								
#	Post	Antall	Enhetspris		Sum	Kommentar		
1	Kontingent hytter	46	17 000		782 000		930 000	
2	Kontingent tomt(er)	2	4 250		8 500			
3	Grasrotandelen				6 000		6 033	
4	Renter				12 000		17 211	
<b>Sum inntekter</b>					<b>808 500</b>		<b>953 244</b>	

<b>Balanse (+ = overskudd, - = underskudd)</b>	<b>27 500</b>	<b>175 573</b>
------------------------------------------------	---------------	----------------

Fordeling for en hytte			
Kontingent		17 000	Pr mnd
Avløp	37,3 %	6 334	528
Vann	12,4 %	2 111	176
Vei	30,7 %	5 224	435
Infrastruktur	12,8 %	2 177	181
Styrehonorar	4,2 %	718	60
Møterom	0,6 %	109	9
Diverse	1,9 %	327	27
<b>Sum</b>	<b>100,0 %</b>	<b>17 000</b>	<b>1 417</b>

## Resultatregnskap

Eikestan og Vortunglia Renseanlegg SA

2025

Kontonr.	Konto	jan 2025	feb 2025	mar 2025	apr 2025	mai 2025	jun 2025	jul 2025	aug 2025	sep 2025	okt 2025	nov 2025	des 2025	Sum	Kommentar
	<b>Salgssinntekt</b>	<b>161 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>156 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>156 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>156 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>629 000,00</b>	
3000	Salgssinntekt, avgiftspliktig	156 000,00			156 000,00		156 000,00				156 000,00			624 000,00	
3010	Strøm til fiber-skapet	5 000,00												5 000,00	
	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>161 000,00</b>			<b>156 000,00</b>		<b>156 000,00</b>				<b>156 000,00</b>			<b>629 000,00</b>	
	<b>Varekostnad</b>	<b>17 632,50</b>	<b>14 245,00</b>	<b>41 762,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27 864,00</b>	<b>13 932,00</b>	<b>41 407,00</b>	<b>13 932,00</b>	<b>13 932,00</b>	<b>41 407,00</b>	<b>51 224,00</b>	<b>13 932,00</b>	<b>291 269,50</b>	
4500	Fremmedytelse og underentreprise	17 632,50	14 245,00	13 932,00		27 864,00	13 932,00	13 932,00	13 932,00	13 932,00	17 171,50	13 932,00		174 437,00	Tørnby
4500	Fremmedytelse og underentreprise			27 830,00				27 475,00			27 475,00	34 052,50		116 832,50	Slam og Spyleservice Indre Østfold
	<b>Sum Varekostnad</b>	<b>17 632,50</b>	<b>14 245,00</b>	<b>41 762,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27 864,00</b>	<b>13 932,00</b>	<b>41 407,00</b>	<b>13 932,00</b>	<b>13 932,00</b>	<b>41 407,00</b>	<b>51 224,00</b>	<b>13 932,00</b>	<b>291 269,50</b>	
	<b>Lønnskostnad</b>										<b>34 230,00</b>			<b>34 230,00</b>	
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamlingen										30 000,00			30 000,00	
5400	Arbeidsgiveravgift										4 230,00			4 230,00	
	<b>Sum Lønnskostnad</b>										<b>34 230,00</b>			<b>34 230,00</b>	
	<b>Annens driftskostnad</b>	<b>30 142,16</b>	<b>7 078,77</b>	<b>28 645,79</b>	<b>4 974,84</b>	<b>21 669,10</b>	<b>2 659,40</b>	<b>12 860,98</b>	<b>63 081,42</b>	<b>26 255,74</b>	<b>13 665,19</b>	<b>21 151,75</b>	<b>63 754,86</b>	<b>295 940,00</b>	
6340	Lys, varme	6 880,36	7 009,77	7 855,39	4 901,84	3 665,10	2 639,40	1 911,18	1 676,62	1 926,54	1 871,19	2 564,55	6 228,29	49 130,23	
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	12 921,60		18 206,40		17 976,00		10 904,80	22 648,80	21 079,20	11 744,00	14 099,20	54 084,80	183 664,80	Biovac
6700	Revisjons- og regnskapshonorar	5 271,20		2 548,00						3 200,00		3 275,20	3 395,20	17 689,60	
6907	Internett	5 004,00												5 004,00	
7420	Gave, fradragsberettiget											1 143,80		1 143,80	
7500	Forsikringspremie								38 705,00					38 705,00	
7740	Øreavrundning												0,57	0,57	
7770	Bank- og kortgebyr	65,00	69,00	36,00	73,00	28,00	20,00	45,00	51,00	50,00	50,00	69,00	46,00	602,00	
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>47 774,66</b>	<b>21 323,77</b>	<b>70 407,79</b>	<b>4 974,84</b>	<b>49 533,10</b>	<b>16 591,40</b>	<b>54 267,98</b>	<b>77 013,42</b>	<b>40 187,74</b>	<b>89 302,19</b>	<b>72 375,75</b>	<b>77 686,86</b>	<b>621 439,50</b>	
	<b>Driftsresultat</b>	<b>113 225,34</b>	<b>-21 323,77</b>	<b>-70 407,79</b>	<b>151 025,16</b>	<b>-49 533,10</b>	<b>139 408,60</b>	<b>-54 267,98</b>	<b>-77 013,42</b>	<b>-40 187,74</b>	<b>66 697,81</b>	<b>-72 375,75</b>	<b>-77 686,86</b>	<b>7 560,50</b>	
	<b>Annens finansinntekt</b>						<b>3 801,00</b>							<b>21 362,00</b>	<b>25 163,00</b>
8050	Annens renteinntekt													21 362,00	21 362,00
8070	Annens finansinntekt						3 801,00							3 801,00	3 801,00
	<b>Netto finansposter</b>						<b>3 801,00</b>							<b>21 362,00</b>	<b>25 163,00</b>
	<b>Resultat før skatt</b>	<b>113 225,34</b>	<b>-21 323,77</b>	<b>-70 407,79</b>	<b>151 025,16</b>	<b>-49 533,10</b>	<b>143 209,60</b>	<b>-54 267,98</b>	<b>-77 013,42</b>	<b>-40 187,74</b>	<b>66 697,81</b>	<b>-72 375,75</b>	<b>-56 324,86</b>	<b>32 723,50</b>	
	<b>Ordinært resultat</b>	<b>113 225,34</b>	<b>-21 323,77</b>	<b>-70 407,79</b>	<b>151 025,16</b>	<b>-49 533,10</b>	<b>143 209,60</b>	<b>-54 267,98</b>	<b>-77 013,42</b>	<b>-40 187,74</b>	<b>66 697,81</b>	<b>-72 375,75</b>	<b>-56 324,86</b>	<b>32 723,50</b>	
	<b>Utdisponert overskudd/underskudd</b>	<b>113 225,34</b>	<b>-21 323,77</b>	<b>-70 407,79</b>	<b>151 025,16</b>	<b>-49 533,10</b>	<b>143 209,60</b>	<b>-54 267,98</b>	<b>-77 013,42</b>	<b>-40 187,74</b>	<b>66 697,81</b>	<b>-72 375,75</b>	<b>-56 324,86</b>	<b>32 723,50</b>	

Evra - 2025 - 2026

Kontonr. Konto	Reelt									Estimat			Sum 2025	Budsjett 2026
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des		
<b>Inntekter</b>														
3000 Salgsinntekt, avgiftspliktig	156 000			156 000		156 000				156 000			624 000	580 000
3010 Strøm til fiber-skapet	5 000												5 000	5 000
Overskudd Gjensidige						3 801							3 801	3 000
Renteinntekter											16 000		16 000	20 000
<b>3500</b>	<b>161 000</b>			<b>156 000</b>		<b>159 801</b>				<b>156 000</b>			<b>632 801</b>	<b>608 000</b>
<b>Utgifter</b>														
4500 Tørnby AS	17 633	14 245	13 932		27 864	13 932	13 932	13 932		28 000	14 000	14 000	171 470	170 000
Slam og Spyleservice Indre Østafold AS			27 830				27 475				30 000		85 305	100 000
<b>Varekostnad</b>	<b>17 633</b>	<b>14 245</b>	<b>41 762</b>	<b>0</b>	<b>27 864</b>	<b>13 932</b>	<b>41 407</b>	<b>13 932</b>	<b>0</b>	<b>28 000</b>	<b>44 000</b>	<b>14 000</b>	<b>256 775</b>	<b>270 000</b>
6340 Lys, varme	6 880	7 010	7 855	4 902	3 665	2 639	1 911	1 677	1 927	2 000	5 000	8 000	53 466	70 000
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	12 922		18 206		17 976		10 905	22 649			30 000		112 658	140 000
6700 Revisjons- og regnskapshonorar	5 271		2 548						3 200			3 000	14 019	15 000
6907 Internett	5 004												5 004	5 000
7500 Forsikringspremie (ikke mva)								38 705					38 705	40 000
7770 Bank- og kortgebyr (ikke mva)	65	69	36	73	28	20	45	51	50	50	50	50	587	600
Styrehonorar											35 000		35 000	37 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>30 142</b>	<b>7 079</b>	<b>28 646</b>	<b>4 975</b>	<b>21 669</b>	<b>2 659</b>	<b>12 861</b>	<b>63 081</b>	<b>5 177</b>	<b>2 050</b>	<b>70 050</b>	<b>11 050</b>	<b>259 439</b>	<b>307 600</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>113 225</b>	<b>-21 324</b>	<b>-70 408</b>	<b>151 025</b>	<b>-49 533</b>	<b>143 210</b>	<b>-54 268</b>	<b>-77 013</b>	<b>-5 177</b>	<b>125 950</b>	<b>-114 050</b>	<b>-25 050</b>	<b>116 588</b>	<b>30 400</b>



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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:** Eikestadveien 203  
1950 RØMSKOG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Elene Moseby Torre

**Telefon:** 922 61 669  
**E-post:** elene.moseby@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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre