



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

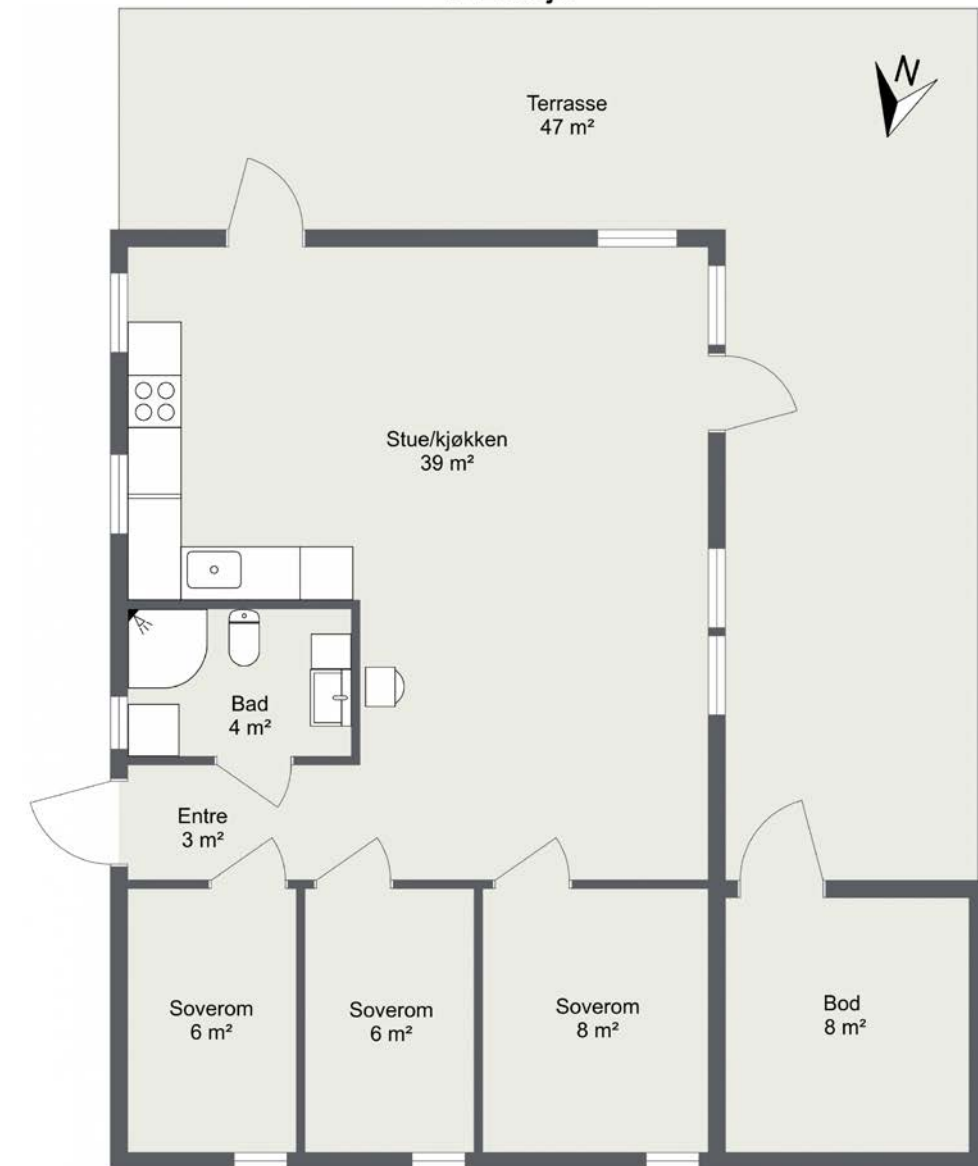
Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Vortunglia 16, 1950 RØMSKOG

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

Vortunglia 16, Rømskog
1. Etasje



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





Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Omkostn.: Kr 83 890,-
Total ink omk.: Kr 2 673 890,-
Selger: Ole Einar Foss

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total: 67/72 m²
Tomtstr.: 843.2 m²
Soverom: 0
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 267, bnr. 253

Oppdragsnr.: 1107240156

Lettstelt, påkostet hytte fra 2019 over ett plan. Stor tomt og solrik terrasse!

Går du med en hyttedrøm i magen?

Da er Vortunglia 16 det du har ventet på - en lettstelt hytte fra 2019 med god planløsning over en flate. Hytta ligger kun 1,5 time å kjøre fra Oslo og er rett ved innsjøen Vortungen, så sommerdagen kan startes med et bad. I tillegg er Rømskog Hotell & Spa like ved. Hyttefeltet er velstelt og veldrevet, og hytta har en god intern beliggenhet på feltet.

Den flate tomten er enkel å vedlikeholde, parkering er på gruset gårdsplass og en stor, solrik terrasse ligger langs to sider av hytta. Hytta i seg selv er påkostet og velholdt, og selges også ferdig møblert. Stue og kjøkken er i åpen løsning med ekstra takhøyde, gulvvarme og peisovn. Videre er det delikat bad med dusjkabinett, pen entré og rom benyttet som soverom. Det er lystette plisségardiner på alle vinduer inne, samt insekstnetting på flere vinduer og terrassedør.

Nyere utebod med gode lagringsmuligheter.



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	12
Plantegninger	21
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	56
Forbrukerinformasjon	81
Budskjema	82



Velkommen til Vortunglia 16! En trivelig fritidseiendom med attraktiv beliggenhet på Vortungen hyttefelt.



Til salgs!

Kenneth Sverre
Mob: 930 29 613 **aktiv.**

Det er en stor terrasse som strekker seg rundt boligen, tilsammen på hele 47 kvm. Her har du gode solforhold.

Terrassen er sydvestvendt og har gode solforhold. Det er monteret elektriske terrassemarkiser på to sider af hytta.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré, stue, kjøkken, bad og 3 innredede rom benyttet som soverom.

BRA-e: 5 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

Det foreligger udaterte plan og fasade tegninger fra byggeår.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

843.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har god intern beliggenhet i Vortungen hyttefelt, rett ved innsjøen Vortungen og hotellet Rømskog Spa & Resort. Tomten på romslige 843 kvm er delvis naturtomt og delvis opparbeidet med plen, bark og beplantning. Det er gruslagt innkjøring og parkering.

Langs to sider av hytta ligger en stor, solrik og sydvestvendt terrasse på 47 kvm. Det er adkomst til uteplassen fra stue og kjøkken der terrassedøren har fått praktisk insektgardin. Terrassen har spaltegulv i tre, delvis rekkverk og det er to store motoriserte markiser med støtteben.

I 2022 ble terrassen oppgradert med nytt gulv og rekkverk, og samtidig ble det etablert en tilliggende isolert utebod med innlagt strøm, støpt plate på dekket, samt trevegger og himling. Utvendig kledning ble sist behandlet i 2023.

Beliggenhet

Opplev roen og i naturskjønne omgivelser ved innsjøen Vortungen.

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

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

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

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

sommeren byr på bading, båtliv og grilling på terrassen.

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

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

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

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 2019 med grunnmurselementer med støpt plate på mark. Yttervegger i trekonstruksjon med stående luftet trekledning. Saltak i tre i sperrekonstruksjon og høy himling. Taket er tekket med taksteinsprofilerte metallplater. PVC vinduer med 2-lags isolerglass og insektgardin og innvendig solskjerming på flere vinduer.

Terrasseplattning i trekonstruksjoner med spaltegulv og delvis med rekkverk i tre. Terrassen er på hele 47 kvm og det er to motoriserte terrassemarkiser.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Flyttet stoppekran . Forlenget Dusjkran. Utført av Auke Rør.

- Varmekabler folie stue/kjøkken. Lys utebod. Utført av Hemnes el-installasjon.

- Terraserekker og byttet gulv. Maling på egeninnsats.

Innhold

Planløsning

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

Annet: Utvendig bod på ca. 5 kvm.

Entré

Hytta har et pent inngangsparti med overbygg, et lite adkomstrepos, utebelysning og hvit inngangsdør med innfelt glass. Entreen gir et representativt inntrykk av hyttas stil og utforming med mørkbeiset panel på vegger, flislagt gulv med varmekabler og skrånende himling. Her er det direkte adkomst til bad og åpen gjennomgang til stuen.

Kjøkken

Kjøkken og stuen ligger i luftig, åpen løsning med god skap- og benkeplass i en hvit kjøkkeninnredning. Rett ved kjøkkenet er det utgang til terrassen, så det er enkelt å ta med måltidet ut på dager hvor været tillater det. Innredningen er i klassisk stil med profilerte fronter, laminert

benkeplate og nedfelt oppvaskkum.

Integrert i innredningen er det både induksjonstopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Mørke glassplater på veggen over kum og kokesone gjør det enkelt å holde rent. Kjøkkenet har også ventilator med avtrekk ut.

Stue

Stuen er et meget tiltalende rom med laminatgulv, mørkbeiset veggpanel og spotter i himling. Skråhimling på opptil 3,46 cm gir en luftig og meget behagelig atmosfære. Stuen har også stor gulvflate, så det er enkelt å møblere med både sofaløsning, sittegruppe og spisebord. Da stuen og kjøkkenet har varmemefolie i gulvet er peisovnen mest for kosens skyld på mørke kvelder.

Bad

Badet gir et delikat inntrykk med sorte gulvfliser, trepanel på vegger, gulvvarme og avtrekk via elektrisk styrt vifte. Innredningen er hvit og har glatte fronter med innfreste grep, heldekkende servant, et matchende høyskap og stort speil med belysning. Badet er for øvrig utstyrt med toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Øvrige rom

Hytta har tre pene soverom som alle ligger vegg-i-vegg i den ene enden av hytta. Soverommene er holdt i samme stil som øvrige rom med laminatgulv og mørkbeiset trepanel, og to av rommene har skråhimlinger som gir ekstra takhøyde. Alle rommene er utstyrt med skap og i 2022 ble det etablert en praktisk utebod som sikrer godt med ekstra lagringsplass.

Kort fortalt

- Lettstelt og påkostet hytte
- Hytta ble oppført i 2019
- God planløsning på en flate
- Rett ved innsjøen Vortungen
- God intern beliggenhet i feltet
- Parkering på egen gårds plass
- Solrik og flat tomt på 843 kvm
- Tomten er enkel å vedlikeholde
- Solfylt, sydvestvendt terrasse
- Kjøkken er i åpen løsning
- Flere integrerte hvitevarer
- Stor stue har ekstra takhøyde
- Stue er utstyrt med peisovn
- Delikat bad har dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin.
- Tre innredede rom, benyttet som soverom, alle med med skap
- Isolert tilbygd utebod fra 2022
- Gulvvarme unntatt i soverom
- Insektgardin på flere vinduer og terrassedør
- Alle vinduer inne har lystette plisségardiner
- Fiber er lagt til hytteveggen

Standard

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Membran og tettesjikt - vegger: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Våtsoner på vegger har trepanel uten synlig membran/tettesjikt, dvs at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativ vanlig på fritidsboliger fra denne alder, men oppfyller ikke kravet til membran/tettesjikt på vegger i våtsoner. Iht. NS 3600:2018 skal det da gis TG3.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: 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.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik so ikke krever umiddelbare tiltak:

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuktsikring. Trepanel i våtsoner er ikke fuktsikret.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Uheldig plassering av fordelerskap bak dusjkabinett, skap kunne ikke inspiseres.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, avholdt 27.06.2024 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg nøye inn i tilstandsrapporten før visning.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt fiber til hyttevegg, men ikke tilkoblet.

Parkering

Det er parkeringsmuligheter på egen gruslagt gårds plass.

Forsikrings selskap

Eika forsikring

Radonmåling

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

Diverse

Hytta har utekran. Det er montert insektgardin og innvendig solskjerming på flere vinduer.

Varmekabler er etablert i utvendig vann- og avløpsledninger med utvendig bryter.

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 590 000

Info kommunale avgifter

Det betales ingen kommunale avgifter for utenom eiendomsskatt. Felleskostnader for privat vannforsyning og avløp betales via hytteforeningen.

Eiendomsskatt

Kr 780

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi sekundær

Kr 421 875

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostander tilknyttet kommunale avgifter, forsikringer, strømforbruk, m.m.

Årlig velavgift

Kr 17 000

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Vortunglia hytteforening.

Hytteforeningen krever inn fellesutgifter på kr. 16 000,- årlig (2024) for vei, felles vannforsyning og felles avløp til Evra Renseanlegg. Dette faktureres med henholdsvis kr. 8 000,- i Januar og kr. 8 000,- i Juli.

Kontingent for medlemskap i Vortunglia Hytteforening er kr. 1000,- for 2024, Denne blir fastsatt på årsmøtet hvert år og forfaller til betaling 01.05. Kontingenten er øremerket tiltak for å forbedre forhold internt på området.

Tilbud lånefinansiering

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Vortunglia Hytteforening;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 267, bruksnummer 253 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/267/253:

18.09.2018 - Dokumentnr: 1282715 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:267 Bnr:143

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1660731 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0121 Gnr:67 Bnr:253

01.01.2024 - Dokumentnr: 205714 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:267 Bnr:253

Heftelsene omhandler registrering av grunnen og ommunnerering ved kommuneendring.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg fritidsbolig, datert 07.05.2020.

Det forutsettes at byggetegninger fremlagt for kommunen ifbm. ferdigattest er godkjent av kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.05.2020.

Vei, vann og avløp

Privat vei frem til hytta, som driftes av hytteforeningen.

Vann og avløp er tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til område for fritidsbebyggelse BF1 i reguleringsplan for "Spa-hotell ved Vortungen", datert 30.03.2006.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til nåværende fritidsbebyggelse.

Det foreligger planer hos kommunen om utvidelse av hyttefeltet.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til

forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

64 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 590 000,00))

83 890,- (Omkostninger totalt)

2 673 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

Info fra hytteforeningen

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset

oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8.781,-. Utleggene omfatter foto, kommunal info og tinglysning av pantedokument. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

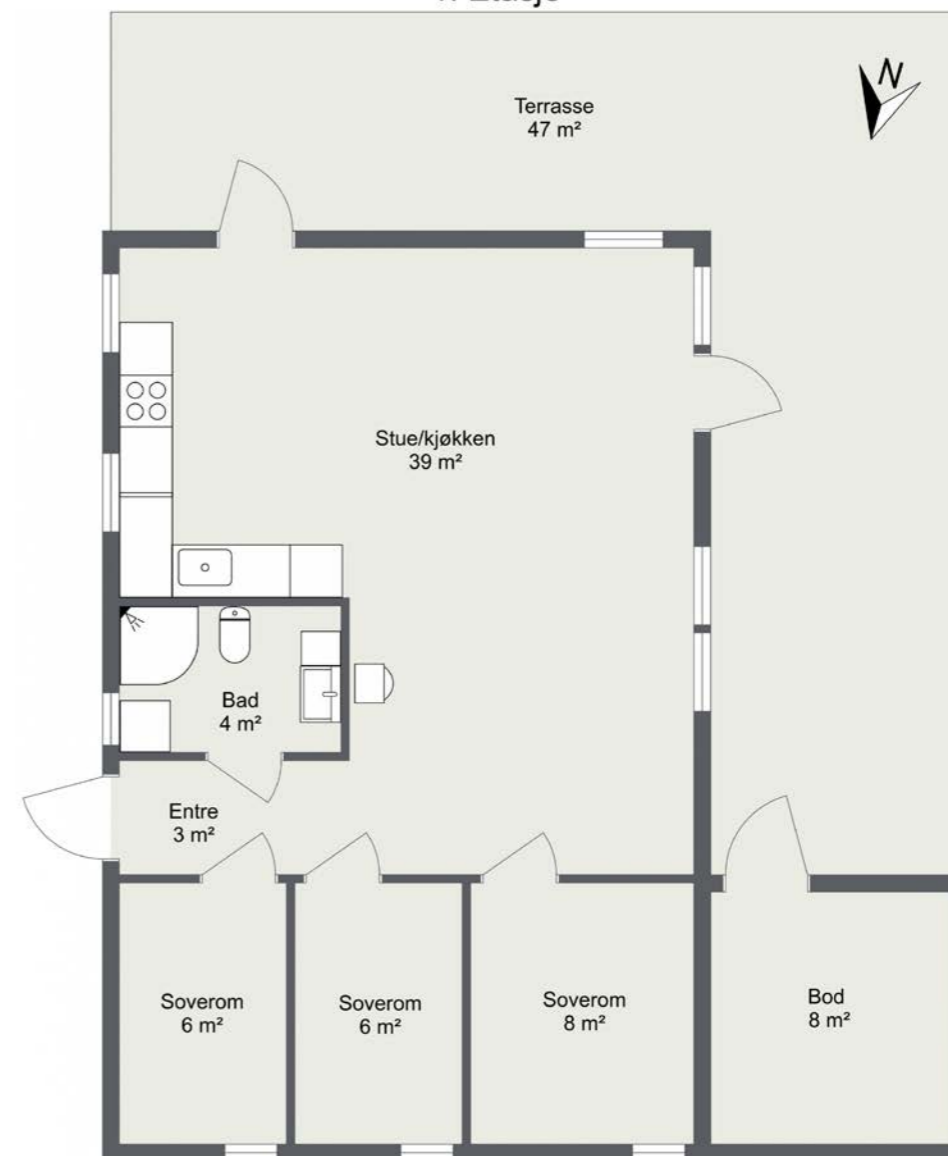
Salgsoppgavedato

28.06.2024

Plantegning

1. etasje

Vortunglia 16, Rømskog 1. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Rom betegnet som soverom har for små vinduer iht. kravet.

Velkommen inn!

Stuen er et meget tiltalende rom med laminatgulv, mørkbeiset veggpanel og spotter i himling. Skråhimling på opptil 3,46 cm gir en luftig og meget behagelig atmosfære.





Stue og kjøkken har varmemefolie i gulvet, og en trivelig peisovn varmer godt på kalde dager.

Kjøkken og stuen ligger i luftig, åpen løsning med god skap- og benkeplass i en hvit kjøkkeninnredning.

Kjøkkeninnredningen er i klassisk stil med profilerte fronter, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Ventilator over platetopp med avtrekk ut.



Integrert i innredningen er det både induksjonstopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Baderom med sorte gulvfliser og trepanel på vegger.

Innredningen er hvit og har glatte fronter med innfreste grep, heldekkende servant, et matchende høyskap og stort speil med belysning. Badet er for øvrig utstyrt med toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.









Vedlegg

Tilstandsrapport



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

Markedsverdi

2 600 000

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



Befaringsdato: 17.06.2024

Rapportdato: 27.06.2024

Oppdragsnr.: 13998-1335

Referansenummer: KT1634

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

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



Sertifikater

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



Vortunglia 16, 1950 RØMSKOG
Gnr 267 - Bnr 253
3226 AURSKOG-HØLAND

Fagersand AS
Kaldåkerveien 7
1954 SETSKOG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13998-1335

Befaringsdato: 17.06.2024

Side: 3 av 23

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Fritidsbolig over et plan.
Innlagt strøm, vann og avløp.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Hytta fremstår med i hovedsak svært liten bruksslitasje og er meget godt vedlikeholdt.

Det er registrert avvik på bad, som gjelder manglende tettesjikt på vegger, dette er relativt vanlig på denne type hytter og det er ikke behov for tiltak.
Øvrige avvik, som bør undersøkes nærmere er avløpslufting og om mulig innhente dokumentasjon for oppbygging av bad.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

Grunnmursegmenter med støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående luftet trekledning.

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

Terrasseplattning i trekonstruksjoner med spaltegulv og delvis rekkverk.
To motorisert markiser med støttebein.

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

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

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass til entré og bod.
Terrassedører av PVC med 2-lags isolerglass og insektgardin fra stue til terrasse.

INNVENDIG

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

Vedovn med toppmontert stålrørspise.

Profilerte formpressede innerdører.

VÅTROM

Bad fra byggeår.
Trepanel på vegger og i himling.
Fliser på gulv med sluk, sokkel og varmekabler.
Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, veggskap, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte og tilluft undet dør.

KJØKKEN

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Synlige avløpsrør av plast.

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

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

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

Relativt flatt terreng med noe fall fra bygning.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

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

Eier opplyser at det er egent tank for avløp.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger udaterte plan og fasade tegninger fra byggeår.
Det foreligger ferdigattest, datert 7.5.2020.

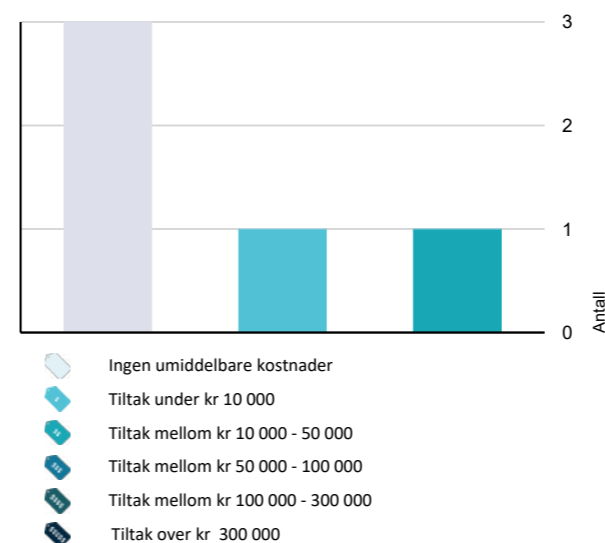
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for fritidsbolig med teknisk verdi og markedsverdi.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

På befaringsdagen var det oppholdsvær og dagslys.

Kontaktperson 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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2019

Kommentar

Kilde byggeår: Eier. Kartutsnitt viser markert eiendommens tomt med bygning.

Anvendelse

Fritid.

Standard

Fritidsbolig over et plan.

Planløsningen består av entre, tre soverom, bad med opplegg for vaskemaskin, tilliggende utvendig isolert bod og åpen stue/kjøkken løsning med tilgang til sør og vest vendt terrasse.

Oppvarming består av varmemåte i stue/kjøkken, varmekabler på bad og entre, samt vedfyring.

Boligen har en normal hyttestandard etter dagens krav og forventninger.

Vedlikehold

Boligen er meget godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Utført som egeninnsats.	Rekkverk på terrasse og skiftet terrassegulv. Ny isolert tilliggende bod.
------	-------------------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.

Besiktiget fra takfot.

Nedløp og beslag

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



Snøfangere på hele taket.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående luftet trekledning.

Ved stikk kontroll ble det observert musebånd.

Vindskier av tre med beslag.

Eier opplyser at kledning sist ble behandlet i 2023.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon i tre og høy himling.

Vinduer

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

Dører

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass til entré og bod.

Terrassedører av PVC med 2-lags isolerglass og insektgardin fra stue til terrasse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplating i trekonstruksjoner med spaltegulv og delvis rekkverk. To motorisert markiser med støttebein.

Tilstandsrapport



Terrasse med motoriserte markiser.

Tilliggende bod

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

Tilgang fra terrasse.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Tilliggende bod.

INNSENDIG

Overflater

Gulvene er av laminat og flis.

Vegger og himlinger er av trepanel.

Det er liten bruksslitasje på overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.

Det er målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 10 mm over hele rom.

Radon

Radonsperre er beskrevet i leveransebeskrivelsen.

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

Pipe og ildsted

Vedovn med toppmontert stålrørpipe.

Iht. NRBR er siste siste tilsyn utført 11.7.2022.

Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.

Det er ikke forevist dokumentasjon på oppbygging av våtrom eller FDV dokumenter.

Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.



Bad med opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Trepanel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

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

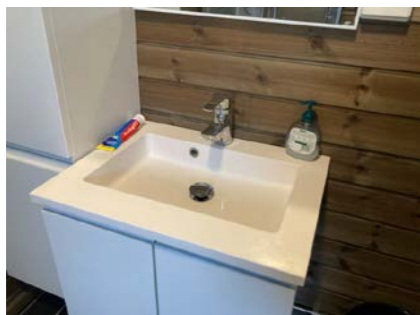
Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuksikring.
Trepanel i våtsoner er ikke fuksikre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vurdert at behandlet trepanel har begrenset fuktpåkjenning over kortere tid, så lenge det opprettholdes dusjing i kabinett og varsomt bruk. Det anbefales fuktbestandig plate e.l. ved servant.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det anbefales fuksikring av vegg over servant.

1.ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og varmekabler.

Det er målt ca. 1:100 fall på gulv.

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

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

1.ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Membran/tettesjikt på vegger er vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

1 TO 3 Membran og tettesjikt - vegger

Vegger av trepanel, uten synlig membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

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

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

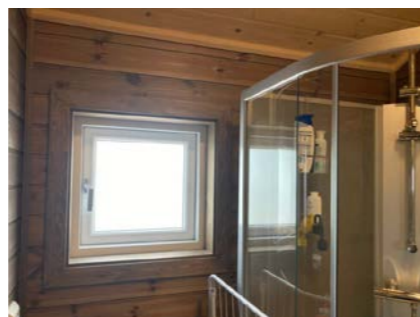
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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 fukskader.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det opprettholdes dusjing i kabinett.

1.ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1.ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft undet dør.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i benkeskap på kjøkken mot dusjkabinett.
Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



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

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

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

Lekkasjestopper i benkeskap.

Laminat på gulv og glassplate på vegg over vaskekum og kokesone.
Ved fuksøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

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

Eier opplyser at stoppekran er flyttet, utført av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

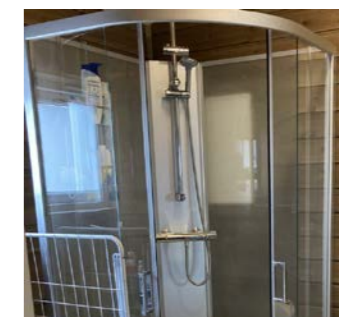
Uheldig plassering av fordelerskap bak dusjkabinett, skap kunne ikke inspiseres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke relevant med tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fordelerskap er plassert bak kabinett.



Stoppekran under servantskap.

1 TO 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke observert avløpslufting.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

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

TG 1 Varmtvannstank

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



Vegghengt bereder på bad.

TG 0 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Det foreligger el-dokumentasjon fra byggeår på Boligmappa.no

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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 generell basis og i om undertegnede ikke er fagmann innen elektro, anbefales en gjennomgang av det elektriske opplegget med jevne mellomrom.



El-skap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmursegmenter med støpt plate på mark.

TG 0 Terrenghold

Relativt flatt terreng med noe fall fra bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

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



Bryterpanel for varmekabler.

Tilstandsrapport



Tank for avløp.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

72 m²/67 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Eikestadveien 202 ,1950 RØMSKOG 66 m ² 2015 2 sov	21-04-2024	2 790 000	2 850 000	0	2 850 000	43 182
2 Eikestadveien 213 ,1950 RØMSKOG 59 m ² 2016 2 sov	30-07-2023	2 500 000	2 450 000	0	2 450 000	41 525
3 Kattebuveien 10 ,1950 RØMSKOG 83 m ² 2018 2 sov	29-02-2024	3 000 000	3 300 000	0	3 300 000	39 759

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 940 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 940 000

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

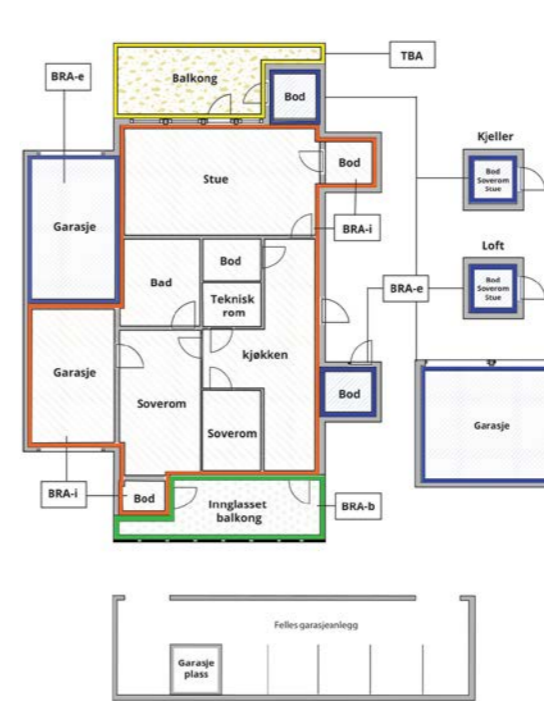
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndig 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

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Kommentar

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

Tilliggende bod på 5 m² er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger udaterte plan og fasade tegninger fra byggeår. Det foreligger ferdigattest, datert 7.5.2020.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Hytte oppført i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2024	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Ole-Einar Foss	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	267	253		0	843 m ²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse Vortunglia 16, 1950 Rømskog							
Hjemmelshaver Foss, Kjersti 1/2 Foss, Ole Sverre 1/2							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Privat vei, der er eierforhold er usikkert, det gjøres videre undersøkelser av hytteforeningen.

Tilknytning vann

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Tilknytning avløp

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Regulering

Regulert område med reg.plan "Spa-hotellet med byggefelt", iht. kommunens kartportal.
Det foreligger planer om utvidelse av hyttefeltet, kontakt kommunen om ytterligere opplysninger.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at hytta stod ferdig 1.4.2019 og at byggeår er 2019 og ikke 2020, som det står i matrikkel opplysninger.

Eier opplyser at det er lagt fiber ledning til hyttevegg, ikke tilkoblet.

Hytteforeningen

Vortunglia Hytteforening har til formål å ivareta hytteeiernes felles interesser og tilrettelegge og bedre forholdene for disse i Vortunglia hyttefelt.
Foreningen skal arbeide for tilrettelegging og vedlikehold av forholdene i hytteområdet med henblikk på fellesarealer og forhold for øvrig.
Medlemskap i foreningen er pliktig for har alle som eier hytte i Vortunglia, del i sådan eller som arbeider med å bygge hytte i Vortunglia.
Dette er kun et sammendrag av vedtektene og det anbefales å sette seg godt inn i vedtekter og trivselsregler for hytteforeningen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
605 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.06.2024	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	11.06.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	10.06.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	11.06.2024	Sit.kart, planopplysninger, rapport NRBR	Gjennomgått	6	Nei
Boligmappa.no Boligmappa er boligens servicehefte – en digital historikk over teknisk arbeid utført på eiendommen.	26.03.2020	El-dokumentasjon fra byggeår. Dokumenter er ikke åpnet.	Ikke gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest	07.05.2020		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	17.06.2024	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått	3	Nei
Utbygger	28.09.2018	Leveransebeskrivelse Rømskog Hytta.	Gjennomgått	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.

- **Aralet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.**

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KT1634>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240156	
Selger 1 navn	
Ole Einar Foss	
Gateadresse	
Vortunglia 16	
Poststed	Postnr
RØMSKOG	1950
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Ole Sverre og Kjersti Foss	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	?

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OEF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Flyttet stoppekran . Forlenget Dysjkran
Arbeid utført av: Auke Rør
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Varmkabler folie stue/ kjøkken Lys utebod
Arbeid utført av: Hemnes el-innstalsjon
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: OEF

2

Document reference: 1107240156

Document reference: 1107240156

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terasse rekkverk og byttet gulv Maling på egeninnsats

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107240156

Document reference: 1107240156







NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole einar Fiss	f390379ad66fe2c3269a66 542e81322ae51cd4bb	25.06.2024 17:48:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240156




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

Vortunglia 16





Offentlig transport

 Oslo Gardermoen	1 t 33 min 
 Ramberg Linje 470	9 min  4.8 km
 Eidet Linje 470	9 min  5.6 km

Avstand til byer

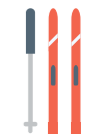
Mysen	1 t 
Askim	1 t 6 min 
Lillestrøm	1 t 12 min 
Oslo	1 t 37 min 

Ladepunkt for el-bil

 Rømskog Kulturhus 134415	11 min 
 Rømskog omsorgsbolig 134406	12 min 

Vintersport





Langrenn
• Avstand til nærmeste løype: 180 m





Alpin
• Bjørkelangen skisenter
• Kjøretid: 42 min
• Skitrek i anlegget: 1

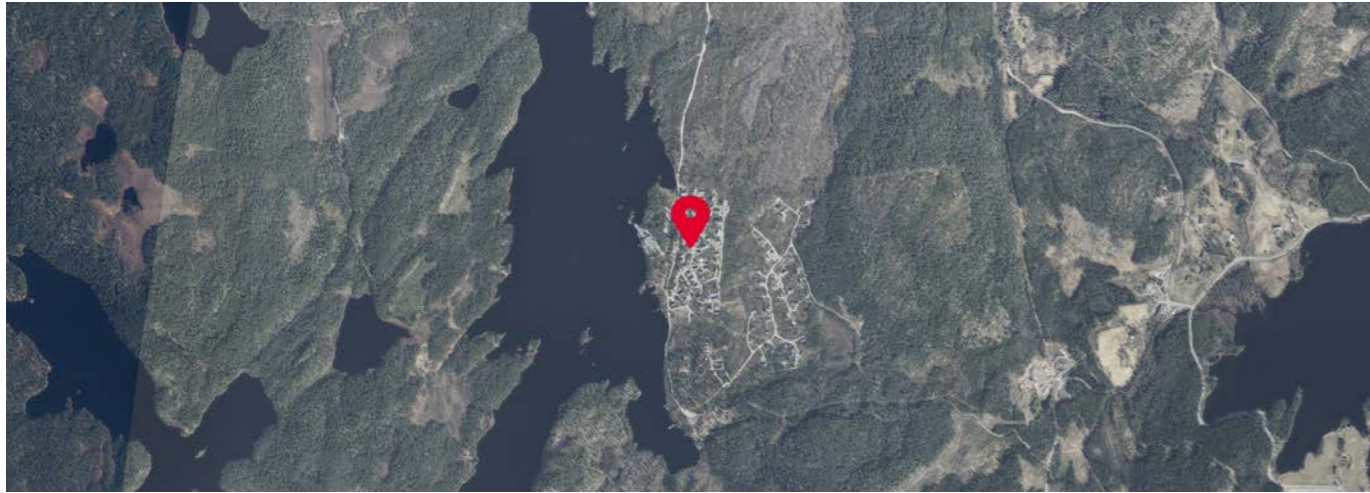


Sport

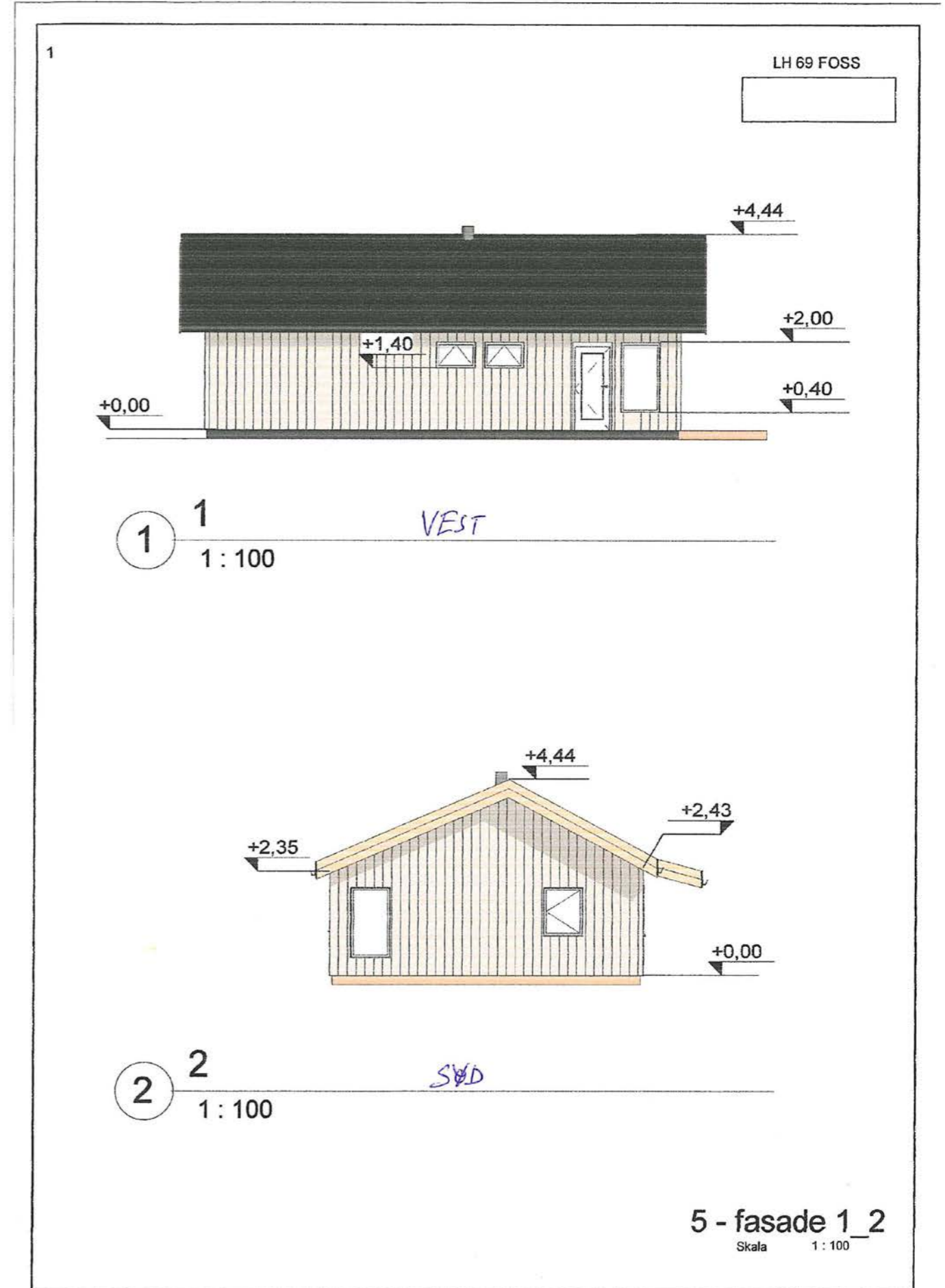
 Rømskog skole Aktivitetshall, ballspill	10 min  6.9 km
 Rømskogbanen Fotball	12 min  7.4 km

Dagligvare

Joker Rømskog Post i butikk, PostNord	9 min  6 km
Joker Setskog PostNord, søndagsåpent	26 min  20.5 km

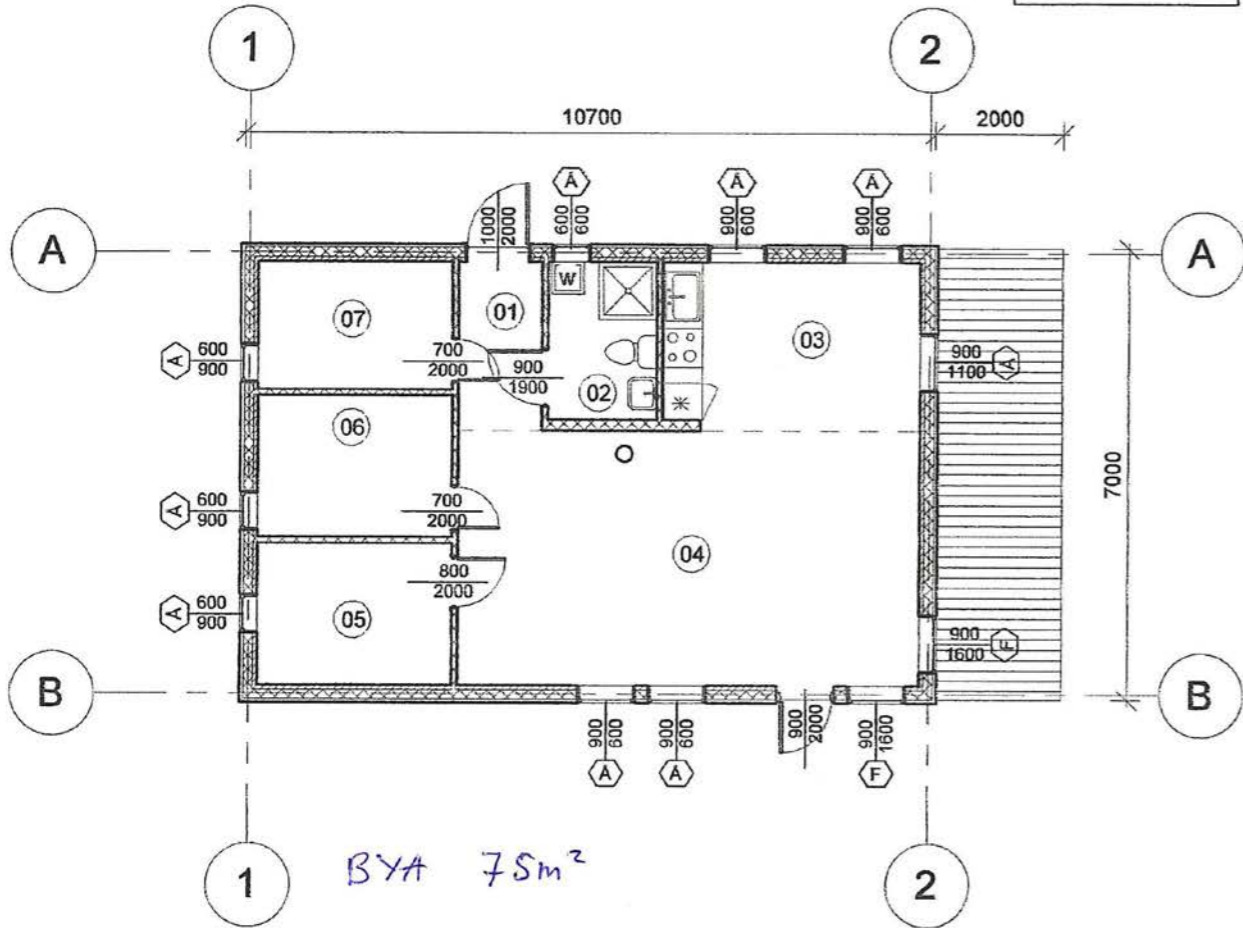


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



1

LH 69 FOSS



1A. etasje

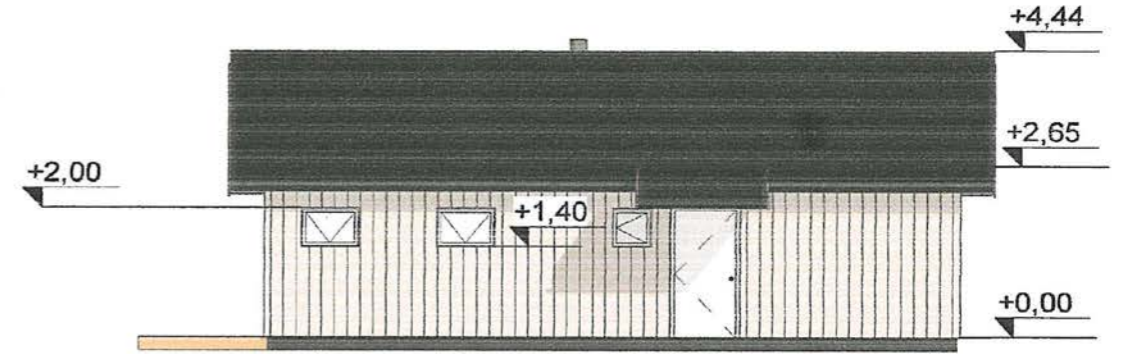
1 : 100

0 etasje			
Number	Navn	Overflaten	Nivå
01	HALL	3,41 m ²	0,00
02	BAD	4,14 m ²	0,00
03	KJØKKEN	10,38 m ²	0,00
04	STUGE	28,25 m ²	0,00
05	SOV	6,60 m ²	0,00
06	SOV	6,60 m ²	0,00
07	SOV	5,95 m ²	0,00
		65,33 m ²	

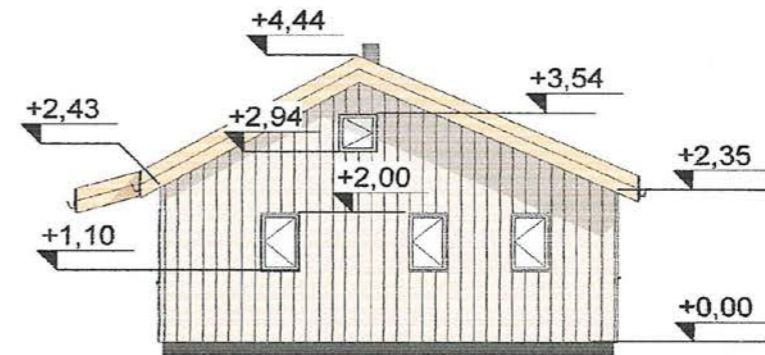
1A - etasje
Skala 1 : 100

1

LH 69 FOSS



3 ØST
1 : 100



4 NORD
1 : 100

6 - fasade 3_4
Skala 1 : 100

Forvaltning



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

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 07.05.2020
20/04059-3 Pål Vigdal

267/253 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 01.11.2018.

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

Ansvarlig søker: Rømskog Hytteutvikling AS

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

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

Med vennlig hilsen

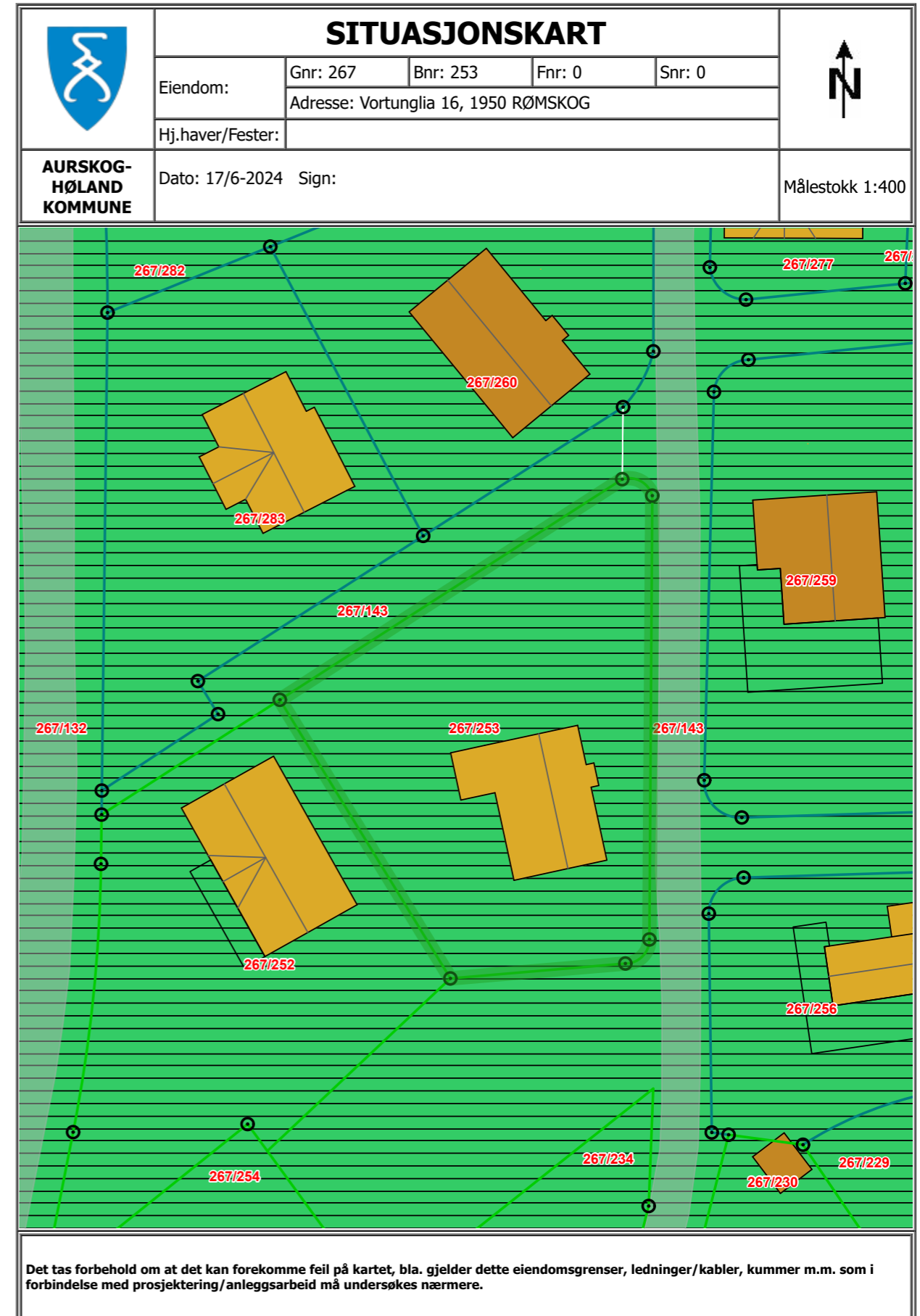
Kjetil Hauger
leder

Pål Vigdal
byggesaksbehandler

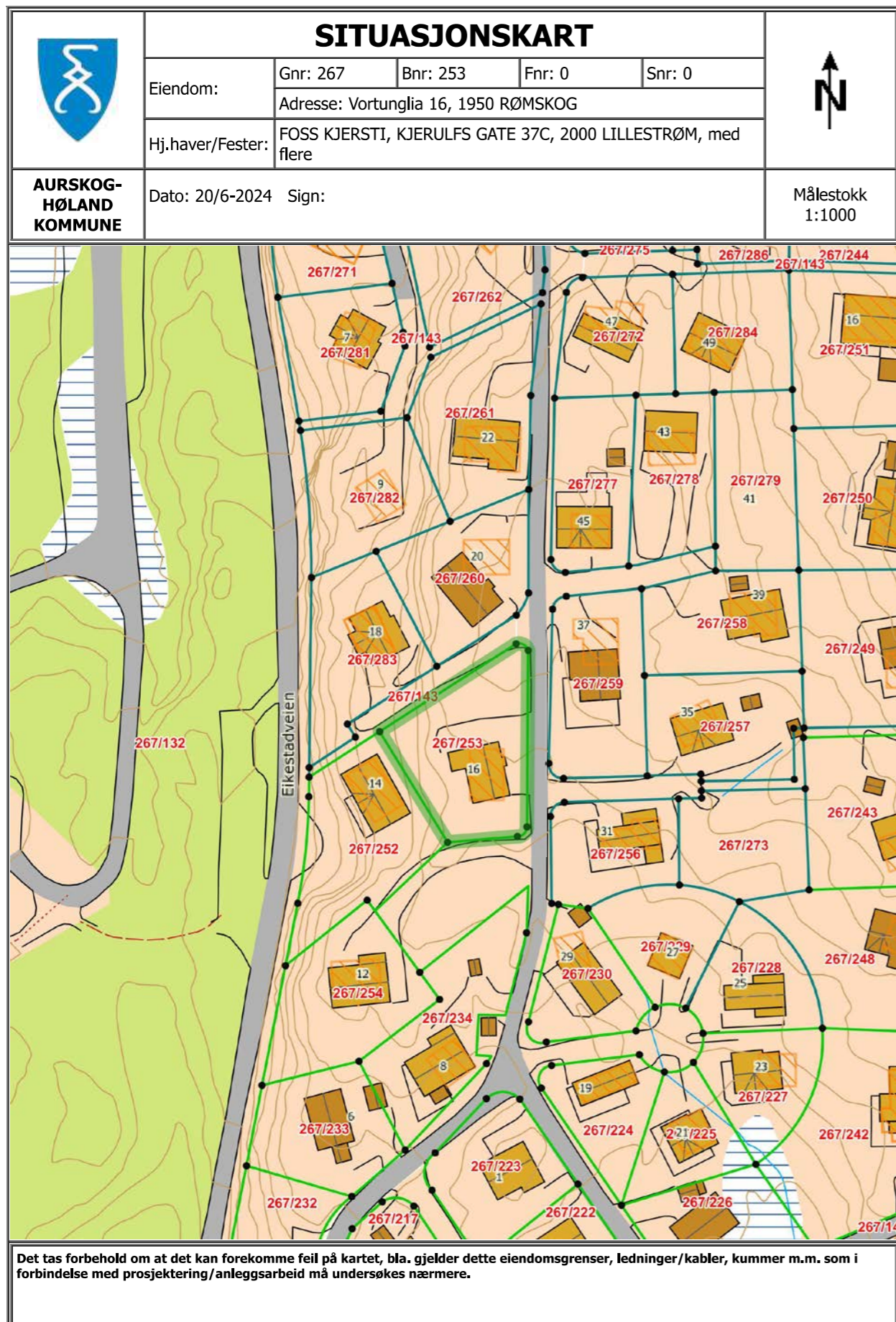
Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

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



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



Vedtekter, (endret i fib. med årsmøter 09.11. 2020, 30.10.21 og 23.04.22)

Vedtekter for Vortunglia Hytteforening:

§ 1. FORMÅL

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

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

Foreningen skal videre arbeide for best mulig forståelse og samarbeid mellom medlemmene, og mellom disse, utbygger Rømskog Hytteutvikling AS og Aurskog Høland kommune og andre. (endret 09.11.20)

§2. MEDLEMSKAP

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

§ 3. MEDLEMMENES PLIKTER

Medlemmene plikter etter evne å ta aktivt del i de gjøremål som foreningen setter i verk, herunder samlet eller gruppevis dugnadsinnsats i tiltak til felles beste. Medlemmer plikter å melde inn kontaktinfo på ny eier til styret ved salg eller overdragelse av hytte eller tomt til styret. Medlemmene plikter også ved ansvarlig framferd i skog, mark og på vatn å medvirke til vanlig naturvern. (Endret 30.10.2021)

§ 3B TRIVSELSREGLER

Medlemmene oppfordres så langt mulig er å følge de til enhver tids gjeldene Trivselsregler.

De til enhver tids gjeldene trivselsregler skal følge som vedlegg til vedtekter, men kan endres uten vedtektsendring. Trivselsreglene kan kun endres under Årsmøtet eller ved Ekstraordinært årsmøte. Endring av trivselsregler skjer ved normalt flertall. (50%). (lagt til 09.11.20)

§ 4. MEDLEMSKONTINGENT

Kontingenten som følger kalenderåret, fastsettes av Årsmøtet. Årsmøtet bestemmer også hvilken kalendermåned endringer i kontingenten skal gjelde fra.

§ 5. ÅRSMØTET

Årsmøtet er Vortunglia Hytteforenings høyeste bestemmende organ.

Årsmøtet holdes innen utgangen av april. Medlemmene innkalles skriftlig eller via e-post med minst 3 ukers varsel. Stemmeberettiget og valgbar på Årsmøtet er alle medlemmer som har betalt kontingent. Forslag til behandling av saker på Årsmøtet må være kommet til styret 1 uke før Årsmøtet.

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

Årsmøtet skal behandle

1. Årsmelding
2. Revidert regnskap
3. Valg
 - a) Styreleder- 2 års funksjonstid
 - b) Kasserer- 2 års funksjonstid
 - c) Styremedlemmer- 2 års funksjonstid
4. Behandling av saker som er oppført på årsmøteinnkallingen

Avstemning i Årsmøtet

Hvert medlem (hytte) har 1 stemme.

Rømskog Hytteutvikling AS har rett til ett medlemskap for usolgte tomter og dermed også en stemme.

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

Stemmeberettiget som selv ikke møter på Årsmøtet kan avgi skriftlig stemme levert til styret før Årsmøtet.

Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall fra de stemmeberettigede. Ved lik stemmegivning teller styreleders stemme dobbelt.

Unntak for alminnelig flertall er investeringer som forplikter medlemmene økonomisk utover årskontingenten, da kreves det 2/3 flertall fra de stemmeberettigede.

§ 6. STYRET

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

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

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

Styret skal føre protokoll.

Styret innkaller til Årsmøte.

§ 7. UTVALG / NEMNDER

Utvalgsseksjonsledere og -nemnder med spesielle oppdrag kan oppnevnes av Årsmøtet, medlemsmøte eller av styret.

§ 8. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte innkalles dersom styret finner det nødvendig, eller når 1/3 av medlemmene skriftlig krever det. Skriftlig melding sendes styret om hva som ønskes behandlet. Innkalling og avvikling skal følge samme prosedyre som for ordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle de saker kravet om møtet gjelder og som er inntatt i innkallingen.

§ 9 MEDLEMSMØTER

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

§ 10. VEDTEKTSENDRINGER

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

§ 11. OPPLØSNING

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

§ 12. IKRAFTTREDEN

Disse vedtekter trer i kraft som følge av stiftelsesmøte den 03. Mai 2018

Sist endret under de digitale årsmøter 09.11 2020 og 30.10.2021)

§13. Samvirkeleg Renseanlegg

Vortunglia Hytteforening plikter til enhver tid å være en del av dette samvirkeleg eksistens, samt å følge de føringer som et samvirkeleg med dens styre krever. Vortunglia Hytteforening har rett til minst 1 styreplass i samvirkeleg.

Vedlegg til Vedtekter iflg vedtektenes §3B:

Trivselsregler for Vortunglia Hytteforening

1. Støy på hyttefeltet - Det oppfordres til å holde vanlig helligdagsfred og ellers generell ro mellom kl 23 - 07 (gjelder spesielt utendørs.) Man oppfordres også til normal, åpen og hyggelig kommunikasjon hytteeiere imellom dersom noen er plaget av støy. Eventuelle større begivenheter kan meldes som Nabovarsel på FB gruppen for om mulig kanskje få noe større forståelse for den støyen begivenheten i seg selv utgjør.
2. Fartsgrense på feltet skal være max 20km/t. Dette gjelder fra skilt før parkeringen til hotellet, fra skilt ved innkjøring til feltet og alle interne veier. Medlemmene bes respektere og informere besøkende om dette. Dette for å bedre sikkerheten for gående langs veien og redusere støvplager som hyttene langs veiene har. (endret ved årsmøte 23.04.22)
3. Å respektere hverandres eiendom, det er ikke greit å parkere, gå over eller på annen måte ta seg til rette på andres eiendom uten lov dersom dette ikke er avtalt hytteeierne imellom.
4. Hytte eierne i Vortungen Hytteforening, oppfordres til i så stor grad som mulig å la naturdelen av egen tomt å bære ett skogspreg og forholde seg til kommunens retningslinjer for tre felling og arealplanene ellers. Det oppfordres også til at naboer informeres i så stor grad som mulig før større inngrep og tre felling utføres.

Endring av de til enhver tids gjeldene trivselsregler kan kun skje ved Årsmøtet eller ved Ekstraordinært årsmøte.

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



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 eigedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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


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

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

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

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

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

aktiv. +  **SOS BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vortunglia 16
1950 RØMSKOGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer: 1107240156

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 28.06.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon