

**aktiv.**

Vortunglia 8, 1950 RØMSKOG

**Familievennlig og moderne hytte  
fra 2018 - Peisovn - Stor, dels  
innebygd terrasse - Gode  
solforhold - Rett ved Vortungen**



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 2 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 70 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 820 140,-  
**Selger:** Thomas Hansen  
Janette Bernhoft

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 84/89 kvm  
**Tomtstr.:** 747 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 267, bnr. 234  
**Oppdragsnr.:** 1107260083

# Ditt nye fristed!

Velkommen til Vortunglia 8 - en familievennlig, velholdt og pen hytte fra 2018. Hytta ligger ved innsjøen Vortungen, og rett utenfor døra er det idylliske tur- og rekreasjonsmuligheter for både små og store.

Det er gangavstand til Rømskog Spa & Resort, og det tar ca. 10 min å kjøre til nærmeste matbutikk.

Gode solforhold nytes på en stor, dels innebygd terrasse, og bilene parkeres på egen, gruset gårdsplass.

Hytta fremstår som tidsmessig og stilren, med luftig romfølelse og innholdsrik planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et innbydende allrom med peisovn, møbleringsfrihet og flott takhøyde, og kjøkkenet har alle hvitevarer integrert.

Videre er det et delikat bad/wc/vaskerom, en romslig entré og to gode soverom, samt et innredet loft.

Lagringsplass finnes i en utebod på ca. 5 kvm.

Vi ser deg gjerne på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Plantegninger .....	20
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	67
Vedtekter Vortunglia Hytteforening .....	73
Vedtekter Vortunglia Veilag .....	76
Ferdigattest .....	80
Situasjonskart .....	81
Kart med planlagt grensejustering .....	82
Plankart .....	83
Energimerke .....	84
Nabolagsprofil .....	89
Budskjema .....	100



Aktiv Eiendomsmebling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Vortunglia 8!  
Foto: Lasse Henning



Hytta ligger fint plassert på en solrik naturtomt. Tomten er opparbeidet med gruslagt gårdsplass, og rundt hytta er det skogstereng og fjell i dagen.



Hytta ligger i et naturskjønt og idyllisk hytteområde like ved innsjøen Vortungen. Her har du alle former for rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, og innsjøen kan by på blant annet bading, SUP, fiske og kanoturer, for å nevne noe.



Rømskog er et ekte naturparadis, med over 100 innsjøer og tjern som innbyr til fiske, padling og bading. Her kan du oppleve jakt, følge merkede turstier eller benytte deg av oppkjørte skiløyper på vinterstid.



Hytta har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, repos i tre og veggmontert utebelysning.



Den pene entreen har lasert panel på veggene og grå fliser på gulvet. Det er behagelig varme i gulvet. Her er det fin plass til garderobeløsning, og rett utenfor inngangsdøren er det lagringsplass i en utebod på ca. 4 kvm.



Kjøkkenet har et moderne og stilfullt design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.



Fra spiseplassen er det nydelig utsyn mot innsjøen!



Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et romslig og innbydende allrom med flott takhøyde, lun atmosfære og god møbleringsfrihet.



Dagslyset strømmer inn via store vinduer på hele endeveggen. Den åpne himlingen og takhøyden gir en helt egen følelse av romslighet og lys.



Fra allrommet er det utgang til en sydvestvendt, dels overbygd terrasse på ca. 60 kvm.

Peisovnen gir god varme og lun atmosfære på de litt kjøligere dagene.





Det er to gode soverom i første etasje. Soverommene er holdt i samme stil som resten av hytta, med lasert panel på veggene og tidsmessig laminat på gulvet.



Det er god plass til kommoder i tillegg til seng og nattbord.



Soverommene har store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp.

Badet fremstår som velholdt og delikat, med lasert panel på veggene, dekorstein i dusjsonen og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme.

Badet er utstyrt med et toalett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.





Fra entreen går det trapp opp til et innredet, praktisk loft. Selger har benyttet loftet til stue og soverom, men etasjen er ikke godkjent brukt til dette formålet.



Fra rommet som selger har benyttet til stue er det åpent ned til det luftige allrommet i etasjen under.



Det innredede rommet har flott lysinnfall og utsyn mot sjøen fra de store vinduene i gavlveggen.



Loftsetasjen har skråtak og samme innredningsvalg som de fleste rom i underetasjen.  
Loftsetasjen har en takhøyde på 1,97 meter.



Hytta ble bygget i 2018 og fremstår som solid og velholdt.



De gode solforholdene kommer til sin rett på en sydvestvendt terrasse på ca. 60 kvm.



Her er det utmerket plass til grill og ønsket utemøblement.



Fra eiendommen er det gangavstand til anerkjente Rømskog Spa & Resort, om det skulle friste med en spa-dag og nydelig middag.



I 2021 ble terrassen oppgradert med et flott tilbygg - en lun og koselig plass for lange sommerkvelder.



Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og i tilbygget er det plassbygde sittebenker, bar og hyller.



Ved gårdsplassen er det et lite lekehus, og det er i tillegg plass til trampoline eller andre lekeapparater – en perfekt fritidseiendom for barnefamilier. Omrisset av tomten er ikke korrekt da det er planlagt grensejustering mot nabo.



Vortunglia Hytteforening er aktivt driftet for å ivareta hyttefeltets felles anlegg og interesser.

# Vortunglia 8, Rømskog

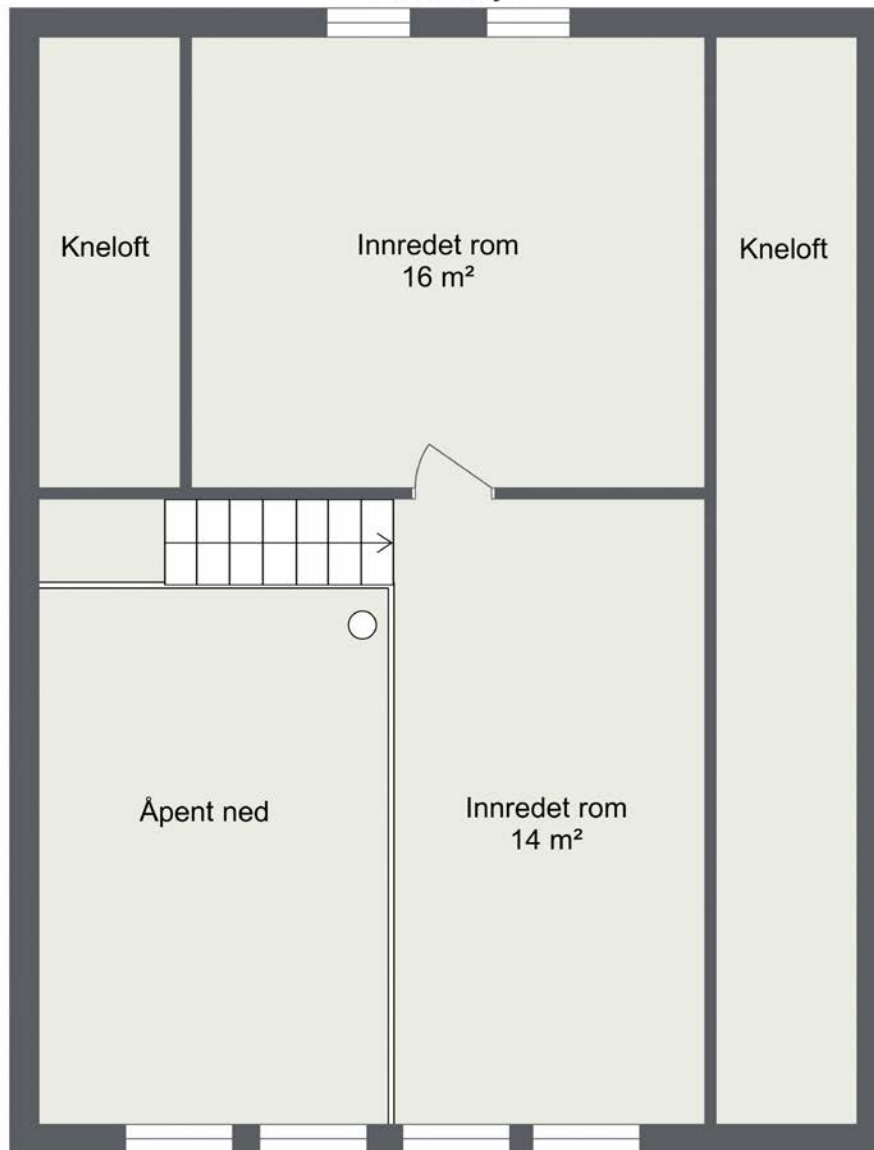
## 1. Etasje



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.

## Vortunglia 8, Rømskog Lofsetasje



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.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 84 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 89 kvm

TBA: 64 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e: 5 kvm Bod (nettoareal 4 kvm)

2. etasje

BRA-i: 21 kvm Innredede rom

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

64 kvm Terrasse- og balkongareal (fordelt på 4 kvm ved inngangspartiet og 60 kvm for terrassen ved stuesiden)

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Åpent areal ned til stue og åpent areal utenfor trapp er ikke måleverdig og ikke medtatt i arealet. Terrasse/platting er definert som Åpent areal (TBA), ca. oppmålt.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,08 m til ca. 4,34 m i åpen himling i del av stue. Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,29 m under skråtak til ca. 1,97 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er kontrollert opp mot plantegning fra kommunen 1.etasje med følgende avvik: Lengdemål 1.etasje vest/øst er målt til 9,12 m, tegning viser 6,87 m og et avvik på 2,25 m. Plantegning av loftetasje er ikke fremvist og følgelig ikke kontrollert.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

747 kvm

Tomten skal grensejusteres mot gnr. 267 bnr. 233 slik annekset står innenfor denne eiendommens tomtegrense. Grensejusteringen vil bekostes og besørges av selger før ny eier overtar. I følge opplysninger fra kommunen er eiendommens areal før grensejustering 778 kvm, og grensejusteringen vil utgjøre maksimalt 31 kvm. Endelig areal vil foreligge etter gjennomført grensejustering, men vil anslagsvis utgjøre ca 747 kvm. Vedlagt situasjonskart i salgsoppgaven viser eiendommens grenser før grensejustering.

### **Tomtebeskrivelse**

Hytta ligger i et naturskjønt og idyllisk hytteområde like ved innsjøen Vortungen. Her har du alle former for rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, og innsjøen kan by på blant annet bading, SUP, fiske og kanoturer, bare for å nevne noe.

Fra eiendommen er det gangavstand til anerkjente Rømskog Spa & Resort, om det skulle friste med en spa-dag og nydelig middag.

Hytta ligger fint plassert på en solrik naturtomt. Tomten er opparbeidet med gruslagt gårds plass, og rundt hytta er det skogsterrang og fjell i dagen. Ved gårds plassen er det et lite lekehus, og det er i tillegg plass til trampoline eller andre lekeapparater – en perfekt fritidseiendom for barnefamilier.

De gode solforholdene kommer til sin rett på en sydvestvendt terrasse på ca. 60 kvm. Her er det utmerket plass til grill og ønsket utemøblement, og i 2021 ble terrassen oppgradert med et flott tilbygg - en lun og koselig plass for lange sommerkvelder. Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og i tilbygget er det plassbygde sittebenker, bar og hyller.

### **Beliggenhet**

Vortunglia 8 ligger i et naturskjønt område på Rømskog, Aurskog-Høland kommune, med nærhet til innsjøen Vortungen og Rømskog Spa & Resort. Dette gir en idyllisk setting for fritidsboligen, med muligheter for avslapning og rekreasjon.

Rømskog – natur, ro og aktivitet

Rømskog er et ekte naturparadis, med over 100 innsjøer og tjern som innbyr til fiske, padling og bading. Her kan du oppleve jakt, følge merkede turstier eller benytte deg av oppkjørte skiløyper på vinterstid. Området inviterer til friluftsliv året rundt, med ro, frisk luft og naturskjønne omgivelser som bakteppe for et aktivt liv. Bygda ligger idyllisk ved

Rømsjøen, tett på svenskegrensen, med Marker i sør som nærmeste nabo. Omkranset av skog, vann og fredelige kulturlandskap, gir beliggenheten en sjelden ro og et harmonisk miljø for både familieliv og fritid.

#### Kultur og historie

Kurøen bygdetun og kultursenter er Rømskogs tusenårssted, med badeplasser, fiske og kulturarrangementer. Rømskog kirke, ombygd i 1799 på grunnlag av en eldre stavkirke, ligger nordøst ved Rømsjøen. Nærheten til Kurøen bygdetun og Trosterud skolemuseum gir en spennende inngang til lokal historie, skole- og bygdeliv, og gjør området attraktivt for både fastboende og besøkende. Utfluktsmålet Haukenesfjellet med brannvaktårnet (som også er en DNT-hytte) byr på spektakulær utsikt mot Sverige og omegn.

#### Tjenester og hverdagsliv

Rømskog har et aktivt og levende lokalsamfunn. Joker Rømskog er den trivelige nærbutikken med alt du trenger i det daglige, og som også blir et sosialt møtested. Rømskog har også legekontor og et meråpent bibliotek. Rømskog skole er en fådelt skole, og tilbyr 1.–7. klasse med SFO-tilbud, mens barnehagen på «Skoletoppen» deler lokaler med SFO og har gode inne- og uteområder. Skogen rett utenfor døren gir barna rikelig med muligheter for lek, utforskning og fysisk aktivitet.

#### Aktivitet og rekreasjon

Rømskog Idrettslag samler barn og voksne gjennom bl.a. allidrett og fotball. Her er det trimrom og gruppeaktiviteter, mens naturen selv fungerer som et treningsområde med merkede turstier, skogsbilveier og oppkjørte skiløyper. Det årlige Unionsmarathon trekker deltakere fra Norge og Sverige – perfekt for de som ønsker mosjon og fellesskap. Rømskog byr på idylliske badeplasser, blant annet Kirkesand ved Rømskog kirke og Sandviksand øst for Kurøen. For overnatting finnes Nord Steinby Kro og Camping samt Kirkerud Camping, som gjør det enkelt å kombinere opplevelser i naturen med komfortabel overnatting.

Rømskog Spa er en del av Unike Hoteller og kombinerer moderne velvære med naturopplevelser og panoramautsikt over Vortungen. Her finner man avslappingssoner, bassenger inne og ute, samt sauna i vannkanten. Om vinteren blir innsjøen et perfekt sted for skøyter og vintermoro – en unik kombinasjon av spa og natur. Rømskog Spa tilbyr utleie av kano, SUP og trampbåt på Vortungen.

#### Samhold og utvikling

Rømskog kombinerer sterk lokal identitet og solid forankring i lokalmiljøet. Rømsjingingene er gode på å skape liv og røre i bygda, og som ny vil du føle deg velkommen og inkludert. Den frivillige foreningen Rømskog 2032 har som motto å være motoren for å fremme Rømskog som et godt sted å være: For en dag, for en ferie eller hele livet. Normeka har helt fra 1980 vært Rømskogs hjørnesteinsbedrift, og er kjent for produksjon av landingsutstyr og master til flyplasser globalt, samt trapper og

rekkverk. Det er flere store entreprenører i bygda, bl.a. Bergquist Maskin og Transport AS, samt Holth Skogsdrift AS.

Avstander

Dagligvare

Joker Rømskog, 6,3 km

Joker Setskog, 20,8 km

Mysen 55 min

Askim 59 min

Lillestrøm 1 time og 14 min

Oslo 1 time og 36 min

Svenskegrensen 17 min

Tøcksfors Shoppingsenter 35 min

### **Adkomst**

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består av hyttebebyggelse og friområder.

### **Bygningssakkyndig**

Henning Fagersand

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Grunnmurselementer med støpt plate på mark. Yttervegger i trekonstruksjon med stående og liggende trekledning, vindskier av tre med beslag.

Saltak konstruksjon med bærende tresøyler for overbygget del av terrasse og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak).

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater og undertaksduk, etter det som kan ses fra takfot. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål og kjetting nedløp. Takstige til pipe. Snøfangere montert over inngangsparti og del over terrasse.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré. Ytterdør til bod, Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse. Delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk av rundstokk med bark.

Åpent tilbygg med vindu på del av terrassen. Fundamentert på blokker. Utvendig tilliggende isolert bod med utvendig tilgang, har støpt gulv med sluk og trepanel på vegger og himling.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke observert luftespalte i nedkant bak kledning ved stikkprøver utført fra bakkenivå. Stikkprøvene ble tatt på tilgjengelige steder langs ytterveggene. Iht. SINTEF Byggforsk skal kledning med to-trinns tetning ha lufte- og dreneringsspalte for bl.a. at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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

Utvendig > Takkonstruksjon - tresøyler

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert begynnende råte i nedkant av søyle på terrasse, søyle har bærende funksjon for takkonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke observert avløpslufting. Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

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

Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er benyttet trepanel på vegger i våtsoner, noe som ikke er egnet materiale for slike områder. I tillegg mangler vinduet i våtsone synlig fuktsikring. Våttsone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter.

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

Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Da membran/tettesjikt er skjult under og bak fliser og det ikke foreligger dokumentasjon, kan det ikke konstateres type eller utførelse av denne og vurdering er utelukkende på alder og observasjon i sluk.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

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

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Innvendig > Pipe og ildsted

Vedovn med toppmontert stålrørspipe. Røykrør ned til ovn har falmet lakk, glass er merket etter varme og trepanel bak ovn er preget av varme. Det foreligger ikke monteringsanvisning fra leverandør for pipe og ovn, som bl.a. viser avstander til brennbart materiale. Det er ikke opplyst om siste feiing eller tilsyn. Pipe og vedovn er derfor ikke vurdert, det anbefales tilsyn av brann- og feiervesen og fremskaffe dokumentasjon som viser bl.a. riktig plassering.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. I henhold til TEK-17, som var gjeldende krav på byggemeldingstidspunktet og dagens krav, skal byggverk sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette innebærer at taket må sikres i sin helhet med snøfangere ved denne typen tekking og takvinkel. I henhold til NS 3600 skal det derfor gis TG3. Et skjøtestykke på nedløp ved terrasse er montert feil, så vann vil renne på yttersiden av nedløpet.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er manglende vannbrett beslag over vinduer, som ikke er skjermet av takutstikk e.l. Vann som renner ned på baksiden av den utvendige kledningen og på vindsperra, skal ledes ut på et beslag over vinduet. Vannbrett under vindu mangler beslag (sålbenkbeslag), som skal føres opp i spor på vinduskarm og ha vanntette hjørner, slik at vann ikke trenger inn i konstruksjonen. Iht. NS3600 skal det gis TG3 ved risiko for fukt inn i konstruksjoner.

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

Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Våtsoner på vegger ved dusj og servant har trepanel uten synlig membran/tettesjikt, dvs at veggene ikke tåler vann. Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter. Løsningen er relativ vanlig på fritidsboliger, men oppfyller ikke kravet til membran/tettesjikt på vegger i våtsoner. Iht. NS 3600 skal det gis TG3 når membran ikke er tilfredsstillende. I dusjsone er det benyttet en type dekorstein på vegger, det er ikke kjent oppbygging eller type materiale for det vanntette sjiktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Følgende relevante HMS vurderinger er foretatt uten avvik. Radon. Det er vurdert at på bakgrunn av ferdigattest for boligen foreligger, har utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Terrasser har ikke høydeforskjell 0,5 m eller mer over terreng og har da ikke spesifikke krav. Loftetasje har ikke lovlige "rom for varig opphold" og krav til bl.a. rømningsveier og trapp har da ikke spesifikke krav. Er det

likevel tilrettelagt for overnatting, anbefales det at kravene for rømningsveier, barnesikring av vinduer og sikkerhetskrav for trapp følges. Dagens løsning har godkjent rømningsveier. Røykvarslere og brannslukningsapparat er ivaretatt.

#### Lovlighet

##### Fritidsbolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger ferdigattest datert 10.7.2018. Det foreligger udatert plantegning av 1.etasje og fasadetegninger, merket RH80, tilsendt fra kommunen. Det foreligger udaterte plantegninger og fasadetegninger, merket RH99, tilsendt fra eier.

Tegning merket RH80 fra kommunen er ikke iht. det som er bygget og har flere avvik, som bl.a. speilvendt, ikke inntegnet alle vinduer og er vesentlig mindre enn det som er bygget med bl.a. et lengdeavvik på ca. 2,25 m.

Tegning merket RH99 er den tegning eier ble presentert fra utbygger ved inngåelse av kontrakt og stemmer med det som er bygget med unntak av tilliggende bod som ikke er inntegnet og planløsning loftetasje.

Eier har informert kommunen om disse forhold i dispensasjonssøknad ang. utnyttelsesgrad og grensejustering, som er godkjent av kommunen 18.5.2026.

Terrasse er utvidet i etterkant og har åpent tilbygg mot sør i forhold til tegninger. Det er ikke fremvist snitt tegning, som viser takhøyder, det kan derfor ikke kontrolleres om eksisterende høyder er iht. søknad.

1.etasje har rom for varig opphold med takhøyde under 2,20 m, som er dagens og byggetidspunktets minimums krav for fritidsboliger. Aurskog-Høland kommune har besluttet at forholdene vedrørende avvik med takhøyder i 1.etasje på Vortungen hyttefelt ikke skal forfølges av kommunen som plan- og bygningsmyndighet.

En beslutning om å ikke forfølge forholdene vil imidlertid ikke være til hinder for at den enkelte hytteeier kan søke å få formalisert forholdene i ettertid ved å søke om dispensasjon. Dette vil i så fall skje uten pålegg fra kommunen. Iht. Aurskog-Høland kommune 24.6.2024.

På dette grunnlag kan 1.etasje benyttes slik det fremstår i dag. Loftetasje har takhøyde til horisontal himling på 1,97 m og skal da defineres som loftetasje og ikke hems, der takhøyden skal være under 1,90 m. Takhøyde på 1,97 m er lavere enn dagens krav på minimumshøyde 2,20 m for fritidsboliger med rom for varig opphold, deler av rommet kan ha lavere takhøyde, f.eks. under skråtak. Dette innebærer at loftetasje ikke er godkjent for varig opphold, som stue og soverom.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2018. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

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

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Utvidelse av platting (2019), oppført overbygd 'kosekrok' med 3 vegger (2021), oppført 'lekehytte' (2023).

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

Beskrivelse: Privat vann/renseanlegg i Hytteforeningen. Godt drevet, under stadig utbedring/oppgradering. Hytta ligger nærmest vannpumpehus, så bedre stilt enn hytter lenger oppe mtp trykk, som har vært et problem hos andre, men ikke hos oss. Kan bli noe kloakklukt inne ved sjelden vask/skyll av egen pumpekum. Løses ved hyppig vask av kum (6-8 ganger per år istedet for anbefalt 2-3 ganger per år).

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

Beskrivelse: Nytt hyttefelt er under planlegging.

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

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Utvidet platting, satt opp 'lekehytte', hengt på overbygget 'kosekrok' med 3 vegger.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Beskrivelse: Ingen feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger.

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

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Montert snøfangere (2023).

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026).

## **Innhold**

### Kort fortalt

- Familievennlig, pen og velholdt hytte
- Hytta er oppført over 2 plan i 2018
- Naturskjønt og barnevennlig område
- Rett ved Rømskog Spa & Resort
- 120 meter i luftlinje fra Vortungen
- Solrik og fin naturtomt
- Sydvestvendt terrasse på 60 kvm
- Lunt tilbygg fra 2021 på terrassen
- Overbygd inngang og pen entré
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Moderne og meget velutstyrt kjøkken
- Det er montert peisovn i stuesonen
- Flott takhøyde og lun atmosfære
- Delikat og velholdt bad/wc/vaskerom
- 2 gode soverom og et innredet loft
- Lagringsplass i en utebod på 5 kvm
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

### Planløsning

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

Loftsetasje: To innredede rom.

Annet: Utebod på ca. 5 kvm.

### Entré

Hytta har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, repos i tre og veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en romslig og pen entré med lasert panel på veggene og grå fliser på gulvet. Det er behagelig varme i gulvet. Her er det fin plass til garderobeløsning, og rett utenfor inngangsdøren er det lagringsplass i en utebod på ca. 4 kvm.

### Kjøkken

Kjøkkenet har et moderne og stilfullt design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har sorte, glatte fronter, takhøye skap og lysegrå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

### Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et romslig og innbydende allrom med flott takhøyde, lun atmosfære og god møbleringsfrihet. Rommet har mørklasert panel på veggene, og på gulvet er det lagt tidsmessig laminat.

Dagslyset strømmer inn via store vinduer på hele endeveggen. Peisovnen gir god varme og lun atmosfære på de litt kjøligere dagene. Fra allrommet er det utgang til en sydvestvendt, dels overbygd terrasse på ca. 60 kvm.

#### Innredet loft

Fra entreen går det trapp opp til et innredet, praktisk loft. Selger har benyttet loftet til stue og soverom, men etasjen er ikke godkjent brukt til dette formålet. Fra rommet som selger har benyttet til stue er det åpent ned til det luftige allrommet i etasjen under.

#### Bad/wc/vaskerom

Badet fremstår som velholdt og delikat, med lasert panel på veggene, dekorstein i dusjsonen og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon og et dobbelt speilskap med belysning. Videre er badet utstyrt med et toalett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

#### Soverom og garderobe

Det er to gode soverom i første etasje. Soverommene er holdt i samme stil som resten av hytta, med lasert panel på veggene og tidsmessig laminat på gulvet, og alle rommene har store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Det er fin plass til kommoder i tillegg til seng og nattbord på soverommene, og hytta har for øvrig lagringsplass i en utebod på ca. 5 kvm.

#### **Standard**

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

Det er normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system. Fordelerskap med drenering er plassert på bad. Stoppekran er plassert i bod.

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Det er ikke synlig stakeluke for avløpsrør.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med klaffeventiler, samt mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2018 er plassert i bod. Den har direkte el-tilkobling og avrenning til sluk.

Opplysninger iht. tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Montert snøfangere.

2021:

- Åpent tilbygg på terrasse.

2019:

- Utvidet terrasse.

Opplysninger iht. tilstandsrapport.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er innlagt internett på hytta. Kjøper må selv tegne eget abonnement.

### **Parkering**

Det er parkering på egen, gruslagt gårds plass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Følgende opplysninger er mottatt fra el-verket: Det er ikke utført kontroll på anlegget. Følgende opplysninger er mottatt fra brann- og feiervesenet: Varslet feiing og tilsyn i 2022 ble ikke utført da ingen var hjemme. Det gis ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygnings sakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Hytta er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og i gangen, samt panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn i stuen. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Hyttas varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter.

### Informasjon om strømforbruk

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

### Energimerke

Grønn C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 750 000

### Omkostninger kjøper

2 750 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

70 140 (Omkostninger totalt)  
87 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
89 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 820 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 837 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 839 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 2 387 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer: Hytterenasjon og feie/tilsynsgebyr fritidseiendommer. Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Eiendomsskatt**

Kr 372 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 750 000 for år 2024

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter og eiendomsskatt», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. I tillegg påløper felleskostnader og velavgift til hytteforeningen.

### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 15 000

### **Velforening**

Kontingent for Vortunglia Hytteforening er kr. 1000,- for 2026. Kontingenten er øremerket tiltak for å forbedre forhold internt på området. Vortunglia Hytteforening krever inn fellesutgifter på kr. 14 000,- i 2026 for vei, felles vannforsyning og felles avløp til Evra Renseanlegg. Dette faktureres med henholdsvis kr. 7 000,- i Januar og kr. 7 000,- i Juli.

Medlemskap i foreningen er pliktig for alle som eier hytte i Vortunglia, del i sådan eller som arbeider med å bygge hytte i Vortunglia. Tomteeiere har også plikt til medlemskap. Vortunglia hytteforening plikter til enhver tid å være en del av samvirkelagets EVRA (Eikestan/Vortunglia renseanlegg) eksistens, samt å følge de føringer som samvirkelaget med dets styre krever. Vortunglia hytteforening har rett til minst 1 styreplass i samvirkelaget.

### **Informasjon om vannavgift**

Det er ikke installert vannmåler i hytta.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Sameiet

### **Sameienavn**

Vortunglia Hytteforening

### **Organisasjonsnummer**

922296006

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 267, bruksnummer 234 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:

3226/267/234:

29.06.2017 - Dokumentnr: 702251 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:267 Bnr:143

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 483087 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0121 Gnr:67 Bnr:234

01.01.2024 - Dokumentnr: 205496 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:267 Bnr:234

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for "Fritidsbolig" i Vortunglia, Gnr 67 Bnr 234, datert 10.07.2018.

Det er avvik på byggetegninger i forhold til slik hytta fremstår pr i dag. Det henvises til informasjon i tilstandsrapporten som er gjengitt under Takst og Tilstand i salgsoppgaven samt i tilstandsrapporten som i sin helhet er tatt inn i salgsoppgaven. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Privat vei tilhørende hytteforeninger.

Tilknytning vann: Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet. Eier opplyser: Hytta ligger nærmest vannpumpehus, så bedre stilt enn hytter lenger oppe mtp trykk, som har vært et problem hos andre, men ikke hos oss. Kan bli noe kloakklukt inne ved sjelden vask/skyll av egen pumpekum. Løses ved hyppig vask av kum (6-8 gng pr år istedet for anbefalt 2-3 gng pr år). Felles vannpumpehus er integrert inn mot eiendommen.

Tilknytning avløp: Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Område for fritidsbebyggelse. Følger reguleringsplan "SPA-HOTELL VED VORTUNGEN". Planen regulerer eiendommen til område for fritidsbebyggelse (BF1).. 15. juni 2006. Eiendommen er berørt av frisktsoner som vist på reguleringsplanen. I frisktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers plan.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Grunneier av naboeiendom er i gang med å søke kommunen om videreutvikling av ca 150 hyttetomter. I forbindelse med foreslått utvidelse av hyttefeltet har hhv. Vortunglia og Eikestan hytteforeninger klaget dette inn for kommunen.

I Aurskog Høland kommune sin åpne offentlige postjournal med dokumentnummer "20/07968-110 sak 267/90 Detaljregulering for Vortungen hyttefelt" kan man finne følgende:

Kommunestyret i Aurskog-Høland fattet den 17.12.2025, i sak 108/25, vedtak om å godkjenne reguleringsplan for utvidelse av hyttefelt ved Vortungen på Rømskog. Kommunenes reguleringsvedtak ble påklaget rettidig av hytteforeningene, den 28.01.2026, og av hyttenaboer den 29.01.2026. Kommunestyret behandlet klagen som underinstans, den 12.03.2026, sak 8/26 og 9/26. Det ble her fattet følgende vedtak i begge sakene: «Aurskog-Høland kommune tar ikke klagen som er mottatt til følge. Kommunen opprettholder sitt vedtak av reguleringsplan fattet av kommunestyret 17.12.2025, i sak 111/25. jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Klagen oversendes Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse"

### **Adgang til utleie**

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

### **Overtakelse**

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglerns vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5.545,-. Utleggene omfatter urådighetserklæring og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Oppdragstaker**

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981129792  
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

### **Salgsoppgavedato**

20.05.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Vortunglia 8 , 1950 RØMSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 267, bnr. 234

## Markedsverdi

### 2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m<sup>2</sup> BRA-i: 84 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 13998-1505

Eiendomsverdi ref nr: GQ1216

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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

## Fagersand AS

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

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



### Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576

#### Sertifikater

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND HYTTE.

Hytta fremstår med i hovedsak liten brukslitasje og er godt vedlikeholdt.

Det er enkelte byggt tekniske feil eller mangler fra byggeår, som bl.a. manglende snøfangere, manglende fuktsikring av vinduer utvendig, membran/tettesjikt på vegger i bad og manglende lufting bak utvendig kledning.

Tresøyle på terrasse bør utbedres, pipe og vedovn bør undersøkes nærmere

Takhøyder i hytta er ikke i iht. krav for fritidsboliger, men Aurskog-Høland kommune har godkjent høyden i 1.etasje, loftetasje har ikke lovlige "rom for varig opphold", som soverom og stue.

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

## Fritidsbolig - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmursegmenter med støpt plate på mark.

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

Saltak konstruksjon med bærende tresøylor for overbygget del av terrasse og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak).

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater og undertaksduk, etter det som kan ses fra takfot.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål og kjetting nedløp.

Takstige til pipe.

Snøfangere montert over inngangsparti og del over terrasse.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

Ytterdør til bod,

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.

Delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk av rundstokk med bark.

Åpent tilbygg med vindu på del av terrassen.

Fundamentert på blokker.

Utvendig tilliggende isolert bod med utvendig tilgang, har støpt gulv med sluk og trepanel på vegger og himling.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av laminat og fliser.

Vegger og himlinger er av trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt plate på grunn.

Vedovn med toppmontert stålrørpipe.

Rett tretrapp med åpne trinn.

Profilerte formpressede innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom.

Dekorstein på vegger i dusjsone, øvrige vegger og himling har trepanel.

Fliser på gulv med sokkel, nedsenket dusjsone med sluk og gulvvarme.

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, speilskap, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, samt opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskeum, induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøøl/frys.

Lekkasjestopper i benkeskap.

Laminat på gulv og plate på vegg over vaskeum og kokesone.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Stoppekran i bod.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med direkte el-tilkobling er plassert i bod.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringssskap med automatsikringer er plassert i entre.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Det er egen pumpekum og utvendig stoppekran på eiendommen.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	89 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	89 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 750 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

Det foreligger ferdigattest datert 10.7.2018.

Det foreligger udatert plantegning av 1.etasje og fasadetegninger, merket RH80, tilsendt fra kommunen.

Det foreligger udaterte plantegninger og fasadetegninger, merket RH99, tilsendt fra eier.

Tegning merket RH80 fra kommunen er ikke iht. det som er bygget og har flere avvik, som bl.a. speilvendt, ikke inntegnet alle vinduer og er vesentlig mindre enn det som er bygget med bl.a. et lengdeavvik på ca. 2,25 m.

Tegning merket RH99 er den tegning eier ble presentert fra utbygger ved inngåelse av kontrakt og stemmer med det som er bygget med unntak av tilliggende bod som ikke er inntegnet og planløsning loftetasje.

Eier har informert kommunen om disse forhold i dispensasjonssøknad ang. utnyttelsesgrad og grensejustering, som er godkjent av kommunen 18.5.2026.

Terrasse er utvidet i etterkant og har åpent tilbygg mot sør i forhold til tegninger.

Det er ikke fremvist snitt tegning, som viser takhøyder, det kan derfor ikke kontrolleres om eksisterende høyder er iht. søknad.

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

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

En beslutning om å ikke forfølge forholdene vil imidlertid ikke være til hinder for at den enkelte hytteeier kan søke å få formalisert forholdene i ettertid ved å søke om dispensasjon. Dette vil i så fall skje uten pålegg fra kommunen.

Iht. Aurskog-Høland kommune 24.6.2024.

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

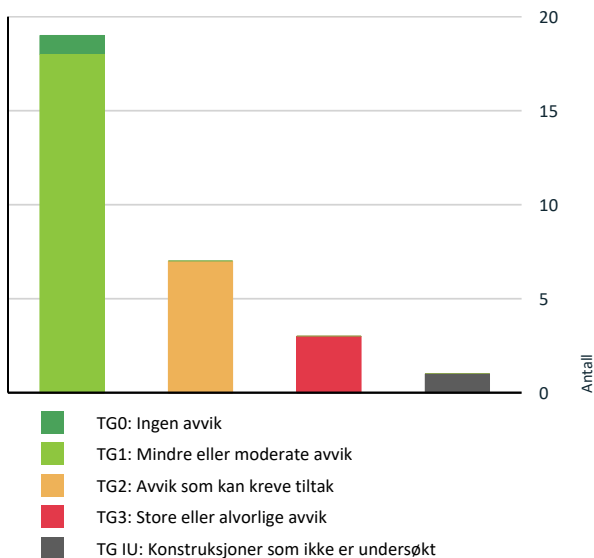
Loftetasje har takhøyde til horisontal himling på 1,97 m og skal da defineres som loftetasje og ikke hems, der takhøyden skal være under 1,90 m.

Takhøyde på 1,97 m er lavere enn dagens krav på minimumshøyde 2,20 m for fritidsboliger med rom for varig opphold, deler av rommet kan ha lavere takhøyde, f.eks. under skråtak.

Dette innebærer at loftetasje ikke er godkjent for varig opphold, som stue og soverom.

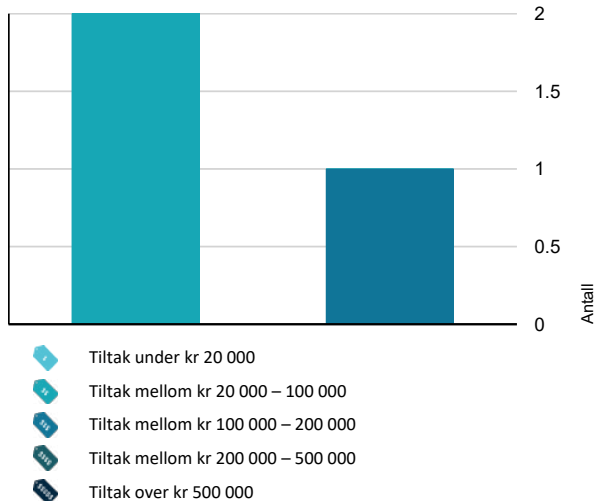
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Referansenivå for vurderinger i rapporten er byggeår 2019 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 2017.

Opplysninger fra hytteforeningen er ikke mottatt.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Fritidsbolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon - tresøyler [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2018

**Kommentar**  
Kilde: Eier og ferdigattest. Kartutsnitt viser eiendommens tomtegrensejustering.

**Anvendelse**  
Fritid.

**Standard**  
Fritidsbolig over to plan.  
1.etasje består av består av entre, to soverom, bad/vaskerom og åpen stue/kjøkken løsning med tilgang til delvis overbygget terrasse mot sør og vest , samt en tilliggende bod med utvendig tilgang.  
Loftetasje består av loftstue med åpent areal ned og et soverom. Oppvarming skjer med vedfyring, panelovner, varmekabler på bad og entre.  
Fritidsboligen har normal god standard.

**Vedlikehold**  
Normalt godt vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

2019	Utvidelse	Utvidet terrasse.
2021	Tilbygg	Åpent tilbygg på terrasse.
2023	Utbedring	Montert snøfangere.
Utført som egeninnsats, opplysninger iht. eier.		

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

**Beskrivelse**

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater og undertaksduk, etter det som kan ses fra takfot.

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

### TG 3 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål og kjetting nedløp. Takstige til pipe.  
Snøfangere montert over inngangsparti og del over terrasse i 2023.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.

**Vurdering av avvik:**

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

I henhold til TEK-17, som var gjeldende krav på byggemeldingstidspunktet og dagens krav, skal byggverk sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette innebærer at taket må sikres i sin helhet med snøfangere ved denne typen tekking og takvinkel.  
I henhold til NS 3600 skal det derfor gis TG3.

Et skjøtestykke på nedløp ved terrasse er montert feil, så vann vil renne på yttersiden av nedløpet.

**Konsekvens/tiltak**

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

Nedløpsrør bør utbedres, så vann blir ledet inn i nedløp.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Deler av taket mangler snøfangere.

# Tilstandsrapport



Skjøtestykke er montert feil.

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert luftespalte i nedkant bak kledning ved stikkprøver utført fra bakkenivå. Stikkprøvene ble tatt på tilgjengelige steder langs ytterveggene.

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

Skal det opprettes tilstrekkelig lufting bak kledning, må kledning demonteres og etableres krysslekting med musestoppere, som ivaretar lufting bak kledning og hindre mus å komme inn i bygning.

Det er å bemerke at manglende lufting bak trekledning kan redusere uttørking av kledningen og forkorte brukstiden.



Bilde av underkant kledning uten lufting.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak konstruksjon med bærende tresøyler for overbygget del av terrasse og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak). Søyler vurdert under eget punkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

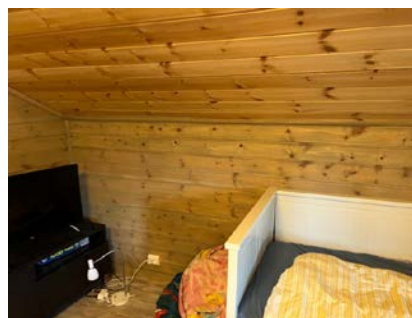
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

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



Loftetasje med vegg mot kneloft.

## ! TG 2 Takkonstruksjon - tresøyler

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak konstruksjon med bærende tresøyler for overbygget del av terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begynnende råte i nedkant av søyle på terrasse, søyle har bærende funksjon for takkonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er vurdert at det ikke er behov for strakstiltak da det kun er en mindre del av søylen som er skadet, derfor er det kun gitt TG2 på bygningsdelen.

Det bør likevel gjennomføres utbedring eller utskifting av søylen for å hindre videre råteutvikling og tap av bæreevne.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette over tid føre til ytterligere skader på søylen og i verste fall svekke takkonstruksjonens stabilitet, noe som kan medføre følgeskader på øvrige bygningsdeler.

Ved utbedring må øvrige søyler nærmere undersøkes for eventuelle skader.

# Tilstandsrapport



Søyle nærmest er skadet.



Stikkprøve avdekket skade.

## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

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

Vann som renner ned på baksiden av den utvendige kledningen og på vindsperra, skal ledes ut på et beslag over vinduet.

Vannbrett under vindu mangler beslag (sålbenkbeslag), som skal føres opp i spor på vinduskarm og ha vanntette hjørner, slik at vann ikke trenger inn i konstruksjonen.

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vannbrettbeslag over vinduer må monteres for å hindre at vann trenger inn i veggkonstruksjonen og forårsaker fuktskader.

Det anbefales også å montere beslag under vinduer for å redusere risikoen for vanninntrenging.

Manglende beslag øker faren for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Manglende vannbrett over vinduer, som er utsatt for nedbør.



Det anbefales beslag på vannbrett under vindu.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

Ytterdør til bod,

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.

Dekkbord under ytterdør må festes, vurdert til mindre avvik.

Dører har ikke vannbrett over, det er vurdert at det ikke er nødvendig da disse er under takutstikk.



Dekkbord må festes.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk av rundstokk med bark, fundamentert på blokker. Åpent tilbygg med vindu på del av terrassen. Eier opplyser at terrassen ble utvidet i 2019 og tilbygg i 2021.

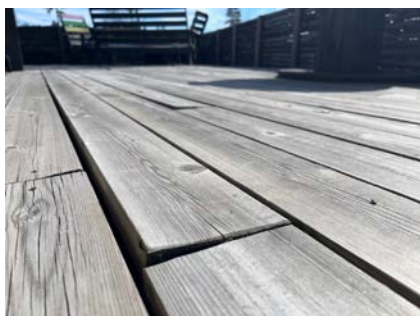
Flere skjøter på terrassebord har vridd seg, der det er benyttet skjult skruing, vurdert til mindre avvik.



Tilbygg på terrasse.



Rekkverk av rundstokk med løs bark.



Vridd skjøter.

## TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Utvendig tilliggende isolert bod med utvendig tilgang, har støpt gulv med sluk og trepanel på vegger og himling.



Bod ved inngangsparti.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

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

Det er registrert hulllyd eller "bom" på fliser i område ved dør til bad og stue, dette kan forkomme på lokale områder spesielt under storformatfliser, langs sidekanter på golv eller avrettingsmasser og trenger ikke være feil, mangel eller kvalitetsforringelse, men må følges med på, da de kan løsne på sikt.

Det er normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

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

### TG 1U Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Vedovn med toppmontert stålrørpipe.  
Røykrør ned til ovn har falmet lakk, glass er merket etter varme og trepanel bak ovn er preget av varme.  
Det foreligger ikke monteringsanvisning fra leverandør for pipe og ovn, som bl.a. viser avstander til brennbar materiale.  
Det er ikke opplyst om siste feiing eller tilsyn.

Pipe og vedovn er derfor ikke vurdert, det anbefales tilsyn av brann- og feiervesen og fremskaffe dokumentasjon som viser bl.a. riktig plassering.

# Tilstandsrapport



Vedovn.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Rett tretrapp med åpne trinn.  
Sikkerhetsdetaljer er vurdert under HMS punkt.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilerte formpressede innerdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår.  
Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.  
Iht. eiers egenerklæring skal det foreligge dokumentasjon på oppbygging av badet, den er ikke fremvist.



Bad/vaskerom

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Dekorstein på vegger i dusjsone, øvrige vegger og himling har trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

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

I tillegg mangler vinduet i våtsone synlig fuktsikring.

Våtsone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter.

### Konsekvens/tiltak

- Ueguede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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

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

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

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

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



Trepanel og vindu i våtsone.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser på gulv med sokkel, nedsenket dusjsone og gulvvarme.  
Det er fall mot nedsenket dusjsone og i dusjsone med ca. 1:100 fall.  
Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Gulv.

Plastsluk med delvis synlig membranmansjett i dusjsone.

Membran/tettesjikt under fliser er ikke kjent, da det ikke er fremvist dokumentasjon.

Tettesjikt på vegger er vurdert under eget punkt.

### Vurdering av avvik:

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

Da membran/tettesjikt er skjult under og bak fliser og det ikke foreligger dokumentasjon, kan det ikke konstateres type eller utførelse av denne og vurdering er utelukkende på alder og observasjon i sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om tettesjikt på våtrommet for å kunne fastslå at dette er lagt etter byggetidspunktets krav.  
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.



Sluk i dusjsone.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

#### Beskrivelse

Dekorstein på vegger i dusjsone, øvrige vegger i våtsoner har trepanel. Membran/tettesjikt bak dekorstein er ikke kjent, da det ikke er fremvist dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

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

Våtsoner til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter.

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

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

I dusjsone er det benyttet en type dekorstein på vegger, det er ikke kjent oppbygging eller type materiale for det vannrette sjiktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

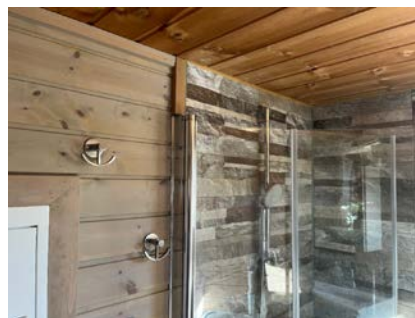
Da det dusjes direkte på vegger i dusjsone må det kunne dokumenteres at veggene har godkjent membran/tettesjikt, så ikke berørte konstruksjoner blir fuktskadet.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om tettesjikt på våtrommet for å kunne fastslå at dette er lagt etter byggetidspunktets krav.

Våtrommet kan fungere med denne løsningen, men det er risiko for at fukt kan trenge inn i veggkonstruksjon og føre til skader, det anbefales tettesjikt på alle våtsoner.

Kostnadsestimat er satt for etablering av godkjent tettesjikt på våtrommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Dekorstein i dusjsone og trepanel i våtsoner.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, speilskap, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, samt opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

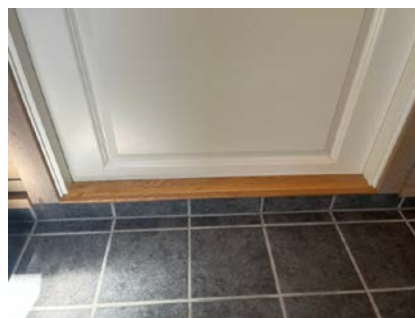
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Uansett hvilken ventilasjonstype du har, er det viktig at luften får sirkulert (gjennomstrømming) i boligen, selv om dørene er lukket. Dette kan man blant annet løse med terskelfrie dører, spalte under dør eller ventil fra tilstøtende rom.



Det bør installeres luftespalte under dør.

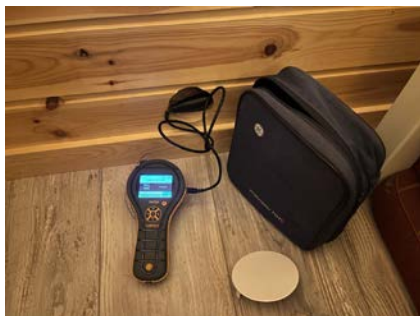
## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsone.  
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekuem, induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøøl/frys.  
Lekkasjestopper i benkeskap.  
Laminat på gulv og plate på vegg over vaskekuem og kokesone.  
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med drenering er plassert på bad.  
Stoppekran i bod.  
Rørkurser er ikke merket, det forutsettes at det finnes dokumentasjon for dette.



Fordelerskap.



Stoppekran, funksjonstestet.

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

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:

- 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 dokumenteres/fremvises.

Det bør undersøkes nærmere om det eksisterer avløpslufting. Lufterledningen for avløpsystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

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

# Tilstandsrapport

## TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

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

## TO 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med direkte el-tilkobling er plassert i bod.  
Avrenning til sluk.

Årstall: 2018      Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

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

Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa.no, datert 2018, samt en fil fra 2020, lagt til av Hemnes El-installasjon.  
Eiers egenerklæring er også lagt til grunn for opplysninger.

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.  
**2019**
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**  
**Se Boligmappa.no**
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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

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



Sikringsskap.

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

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

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet. Det er egen pumpepumpe og utvendig stoppekran på eiendommen. Vurdert ut fra byggeår og alder.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Følgende relevante HMS vurderinger er foretatt uten avvik.

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

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

Loftetasje har ikke lovlige "rom for varig opphold" og krav til bl.a. rømningsveier og trapp har da ikke spesifikke krav. Er det likevel tilrettelagt for overnatting, anbefales det at kravene for rømningsveier, barnesikring av vinduer og sikkerhetskrav for trapp følges. Dagens løsning har godkjent rømningsveier.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er ivare tatt.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

89 m<sup>2</sup>/84 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Entré, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod, Loftstue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 750 000

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 4 100 000

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

2 750 000

## Konklusjon markedsverdi

**2 750 000**

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

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2025 inkl. renovasjon og feier. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	2 085
Eiendomsskatt 2026. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	372
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 350 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 350 000</b>

### 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.	750 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>750 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 100 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

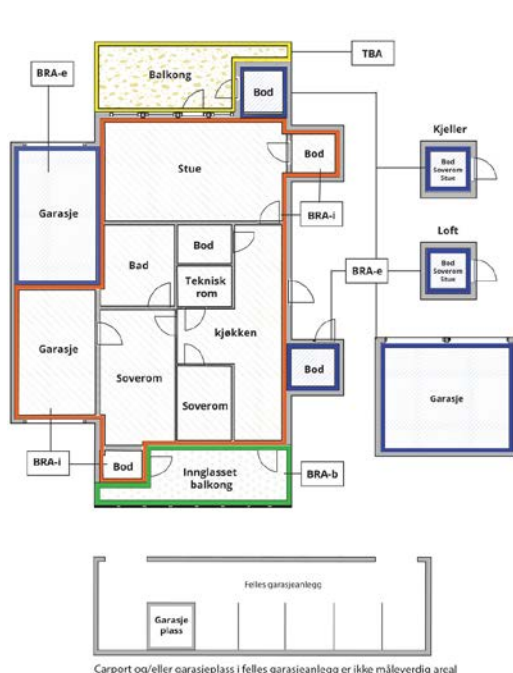
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg 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 bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	63	5		68	64		68
Loftetasje	21			21		9	30
<b>SUM</b>	<b>84</b>	<b>5</b>			<b>64</b>	<b>9</b>	<b>98</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>89</b>						

## Romfordeling

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

### Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Åpent areal ned til stue og åpent areal utenfor trapp er ikke måleverdig og ikke medtatt i arealet. Terrasse/platting er definert som Åpent areal (TBA), ca. oppmålt.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,08 m til ca. 4,34 m i åpen himling i del av stue. Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,29 m under skråtak til ca. 1,97 m. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er kontrollert opp mot plantegning fra kommunen 1.etasje med følgende avvik: Lengdemål 1.etasje vest/øst er målt til 9,12 m, tegning viser 6,87 m og et avvik på 2,25 m. Plantegning av loftetasje er ikke fremvist og følgelig ikke kontrollert.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

---

Det foreligger ferdigattest datert 10.7.2018.

Det foreligger udatert plantegning av 1.etasje og fasadetegninger, merket RH80, tilsendt fra kommunen.

Det foreligger udaterte plantegninger og fasadetegninger, merket RH99, tilsendt fra eier.

Tegning merket RH80 fra kommunen er ikke iht. det som er bygget og har flere avvik, som bl.a. speilvendt, ikke inntegnet alle vinduer og er vesentlig mindre enn det som er bygget med bl.a. et lengdeavvik på ca. 2,25 m.

Tegning merket RH99 er den tegning eier ble presentert fra utbygger ved inngåelse av kontrakt og stemmer med det som er bygget med unntak av tilliggende bod som ikke er inntegnet og planløsning loftetasje.

Eier har informert kommunen om disse forhold i dispensasjonssøknad ang. utnyttelsesgrad og grensejustering, som er godkjent av kommunen 18.5.2026.

Terrasse er utvidet i etterkant og har åpent tilbygg mot sør i forhold til tegninger.

Det er ikke fremvist snitt tegning, som viser takhøyder, det kan derfor ikke kontrolleres om eksisterende høyder er iht. søknad. 1.etasje har rom for varig opphold med takhøyde under 2,20 m, som er dagens og byggetidspunktets minimums krav for fritidsboliger.

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

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

Dette vil i så fall skje uten pålegg fra kommunen.

Iht. Aurskog-Høland kommune 24.6.2024.

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

Loftetasje har takhøyde til horisontal himling på 1,97 m og skal da defineres som loftetasje og ikke hems, der takhøyden skal være under 1,90 m.

Takhøyde på 1,97 m er lavere enn dagens krav på minimumshøyde 2,20 m for fritidsboliger med rom for varig opphold, deler av rommet kan ha lavere takhøyde, f.eks. under skråtak.

Dette innebærer at loftetasje ikke er godkjent for varig opphold, som stue og soverom.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	267	234		0	748 m <sup>2</sup>	Dispensasjonssøknad datert 7.5.2026.	Eiet

### Adresse

Vortunglia 8, 1950 Rømskog

### Hjemmelshaver

Bernhoft, Janette 9/20  
Hansen, Thomas 11/20

### Kommentar

Tomteareal er satt ut fra dispensasjonssøknad og grensejustering datert 7.5.2026 og godkjent vedtak datert 18.5.2026. Det er ikke foretatt grenseoppmåling ut fra de opplysninger som foreligger og det kan være unøyaktigheter.

## 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 tilhørende hytteforeninger.

### Tilknytning vann

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Eier opplyser: Hytta ligger nærmest vannpumpehus, så bedre stilt enn hytter lenger oppe mtp trykk, som har vært et problem hos andre, men ikke hos oss. Kan bli noe kloakkklukt inne ved sjelden vask/skyll av egen pumpekum. Løses ved hyppig vask av kum (6-8 gng pr år istedet for anbefalt 2-3 gng pr år).

### Tilknytning avløp

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

### Regulering

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

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

### Om tomten

Eiet naturtomt, som i hovedsak er småkupert og gruset innkjøring/parkering.

Det er et mindre lekehus og grillplass på tomta.

### Andre forhold

Det er søkt om dispensasjon fra utnyttelsesgraden på tomta og grensejustering mot nabo i sør/vest, Vortunglia 6, datert 7.5.2026, som innebærer justering av tomtestørrelsen fra ca. 778 m<sup>2</sup> til ca. 748 m<sup>2</sup>.

Aurskog-Høland kommune har godkjent søknaden 18.5.2026.

Kontakt eier for ytterligere opplysninger.

Felles vannpumpehus er integrert inn mot eiendommen, se situasjonskart.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	22.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.	22.04.2026	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	2	Nei
Kommunalinformasjon	04.05.2026	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer, matrikkel.	Gjennomgått	15	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	10.07.2018	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	06.05.2026	Udaterte tegninger merket RH80 og RH99.	Gjennomgått	7	Nei
Boligmappa.no	04.05.2026	Det foreligger 27 filer fra Hemnes EI-installasjon AS. Filene er ikke åpnet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	18.05.2026	Tilsendt disp.søknad, reg.bestemmelser, møteprotokoll Rømskog kommune, vedtak disp.søknad.	Gjennomgått	15	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	
2	19.05.2026	Versjon 2 omhandler justering av byggeår og spesifikasjon ang. dispensasjonssøknaden, iht. opplysninger fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Janette Bernhoft

Thomas Hansen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vortunglia 8

1950 Rømskog

3226-267/234/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** utvidelse av plattning

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** oppført overbygd "kosekrok" m 3 vegger

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

**Beskrivelse av arbeidet:** oppført "lekehytte"

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Ja**

Privat vann/reanseanlegg i Hytteforeningen. Godt drevet, under stadig utbedring/oppgradering. Hytta ligger nærmest vannpumpehus, så bedre stilt enn hytter lenger oppe mtp trykk, som har vært et problem hos andre, men ikke hos oss. Kan bli noe kloakklukt inne ved sjelden vask/skylt av egen pumpekum. Løses ved hyppig vask av kum (6-8 gng pr år istedet for anbefalt 2-3 gng pr år).

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

nytt hyttefelt er under planlegging

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

utvidet platting, satt opp "lekehytte", hengt på overbygget "kosekrok" m 3 vegger.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** montert snøfangere

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

## **Vedtekter for Vortunglia hytteforening**

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

### **§ 1 FORMÅL**

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

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

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

### **§ 2**

#### **MEDLEMSKAP**

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

### **§3 MEDLEMMENES PLIKTER**

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

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

### **§3B TRIVSELSREGLER**

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

### **§4 MEDLEMSKONTINGENT**

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

### **§5 ÅRSMØTET**

Årsmøtet er Vortunglia hytteforenings høyeste bestemmende organ.

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

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

Årsmøtet skal behandle:

1 årsmelding

2 revidert regnskap

3 valg

a) styreleder - 2 års funksjonstid

b) kasserer - 2 års funksjonstid

c) styremedlemmer - 2 års funksjonstid

d) varamedlemmer - 2 års funksjonstid

4 Behandling av saker som er oppført på årsmøteinnkallingen.

Avstemming i årsmøtet

Hvert medlem (hver tomteeier) har en stemme.

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

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

#### §6 STYRET

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

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

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

Styret skal føre protokoll. Styret innkaller til årsmøte

#### §7 UTVALG/NEMDER

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

#### §8 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

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

#### §9 MEDLEMSMØTER

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

#### §10 VEDTEKSENDRINGER

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

### §11 OPPLØSNING

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

### §12 IKRAFTTREDEN

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

### §13 EVRA (Eikestan/Vortunglia renseanlegg)

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

# **VEDTEKTER FOR VORTUNGLIA VEILAG**

**Vedtatt på konstituerende møte 28.09.24**

## **§ 1 VEILAGET**

**Veilagets navn er Vortunglia veilag**

Det omfatter gnr 267 bnr 143

Innlemming av eventuelle andre stikkveier og/eller stier skal skje ved vedtak på veilagets årsmøte.

Vellaget er en del av Vortunglia hytteforening, og den styrer økonomi og avtaler som angår drift av veiene.

## **§2 FORMÅL**

Vortunglias veilag skal ivareta drift og vedlikehold av veiene som ligger til veilaget. Veilaget sørger også for de plikter og ansvar et veilag har etter veglov, og da særskilt kap VII

Driftsansvaret omfatter planlegging, bygging, utbedring, vedlikehold og daglig drift av veiene.

Vellaget skal sikret det økonomisk grunnlag for veilagets ansvar og plikter.

Vellaget har som formål å sørge for at veiene er i en standard som er nødvendig for helårsdrift, utfri det rådende trafikkgrunnlag og ferdselsbehov.

## **§3 GRUNN- OG RETTIGHETER TIL VEIENE - ANSVAR**

Grunneier er Rømskog hytteutvikling AS - konkursboet

Vellaget disponerer veigrunnen så lenge grunnen har veifunksjon og formålet er sammenfallende med §2

Ved det alminnelige vintervedlikeholdet av veien vil snø/is bli brøytet til siden og kan forventes å danne et hinder i bl. a avkjørsler til den enkelte oppsitter. Det er alltid oppsitternes eget ansvar å rydde egne avkjørsler o. a. for brøytesnø.

## **§4 MEDLEMSKAP**

Enhver grunneier eller tomtefester som ved stiftelsen av vellaget bruker hele eller deler av veiene, ref §1, og er avhengig av veiene som adkomst til sin eiendom, er medlem av veilaget (ref §55 i veiloven). Medlemskapet er bundet. Ingen grunneier eller fester kan fri seg fra medlemskap eller medlemsplikter uten at alternativ adkomst påvises og faktisk nyttes.

Dersom eiendom i området blir fradelt, eller nye festeavtaler blir inngått, og den fradelte eiendom eller festetomt skal sogne til veiene, har den nye eiendom eller festetomt rett og plikt til medlemskap i veilaget når tomten bebygges eller på annen måte tas i bruk. Hvis det skjer endringer på eksisterende eiendom som får følger for bruken av veien, så som nybygging eller endret bruk så skal medlemmets forpliktelser og forhold til veilaget for øvrig vurderes på ny. Medlemmet skal selv melde ifra til veilaget.

Ved salg av eiendom skal selger/medlemmet skriftlig opplyse over for ny eier dennes forpliktelser som medlem av vellaget.

## **§5 ÅRSMØTE**

Årsmøtet skal avholdes innen 28.04 hvert år.

Årsmøtet består av medlemmene

Årsmøtet oppstiller retningslinjene for driften av veiene.

Årsmøtet skal velge 3 representanter til styret

Representantene i årsmøtet velger selv møteledere.

Hvert medlem har én- 1 stemme og kan stille med 1 fullmakt fra 1 annet medlem i tillegg til sin egen.

Medlem av veilaget har møterett, talerett og stemmerett på årsmøtet

Det skal være skriftlig avstemming dersom mer enn halvparten krever det.

Innkalling skjer ved utsendelse til medlemmene. Innkalling til møte foretas av styret, med minst to ukers varsel.

Ethvert medlem kan fremlegge saker til behandling på årsmøtet, og skal legges frem gjennom styret. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være innkommet til styret innen den tid styret har fastsatt og gjort kjent. Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak som gjelder medlemmene i andre saker enn det som følger av saksliste i innkallingen.

Det enkelte vedtak på årsmøtet må ha flertall blant de fremmøtte

Årsmøtet skal som et minimum inneholde følgende punkter i nevnte rekkefølge

- velge møteleder som to personer til å underskrive protokollen
- behandle styrets årsmelding og regnskap for det forløpne år
- behandle innkomne forslag
- behandle arbeidsplan og budsjett for neste år
- vedta ulike veiavgifter
- fastsette godtgjøring for tillitsvalgte
- velge medlemsrepresentanter til styret med vararepresentanter
- treffe prinsipielle beslutninger som vedrører driften av veiene
- treffe beslutninger om vintervedlikehold
- gi styret fullmakt til større investeringer
- gi styret fullmakt til å ta opp nødvendige lån
- Velge revisor

Ekstraordinært årsmøte holdes etter innkalling av styreleder eller styret, og skal avholdes dersom styret krever det, eller dersom minimum 10% av medlemmene krever det.

## **§6 STYRET**

Styret leder den daglige drift, og utfører de oppgaver som er gitt i vedtektene og av årsmøtet. Styret besvarer henvendelser fra enkeltpersoner og forholder seg til kommunen og annen offentlig myndighet i saker som gjelder veien.

Bygningsmessige forhold ved veien som er søknadspliktige sendes til kommunen av styret og grunneier.

Styret består av tre medlemmer, og 1 vararepresentant. Styret er vedtaksfør når minst tre medlemmer er til stede. Styrets leder velges av årsmøtet.

Styrerepresentanter med vararepresentanter velges av årsmøtet for 2 år av gangen. Gjenvalg kan skje

## **§7 STYRETS OPPGAVER**

Styret skal:

- legge frem for årsmøtet sin årsmelding og revidert regnskap for siste året, samt legge frem arbeidsplan og budsjettforslag for kommende år
- lede driften av veiene herunder sørge for forsvarlig vedlikehold sommer og vinter, gjøre avtaler om sommer- og vintervedlikehold, sette i verk nødvendig arbeid for å utbedre skader eller hindre at skader utvikler seg.
- kreve inn veiavgifter
- innkalle til årsmøtet
- føre regnskap
- treffe beslutninger om bruken av veien, herunder restriksjoner i forbindes med teleløsning, og treffe nødvendige tiltak for å hindre skade på veien og trafikkulykker
- treffe tiltak for ønsket trafikkoppførsel og ferdselsoppførsel, i rimelig fra sørge for varsler, merking og skilting
- arbeide ut i fra en målsetting om at veien er parkeringsområdene skal fylle sin funksjon som adkomståre for medlemmene
- holde register over medlemmene, og beslutte opptak av nye medlemmer som søker
- foreslå nye medlemmer i valgkomiteen

Styrets beslutninger kan klages inn for årsmøte innen tre uker etter at man fikk meddelelsen. Medlemmet skal underrettes om retten til å klage over avgjørelsen og om fristen. Styret avgjør om klage til årsmøtet skal ha oppsettende virkning på eventuelle pålegg, eller om et pålegg om bestemt utførelse skal gjennomføres uten hensyn til klageren.

## **§8 VEIavgIFTER**

Veidriften finansieres gjennom betaling fra medlemmene, via Vortunglia hytteforening. Medlemmen er pliktig til å betale vedtatt avgifter.

Det fastsettes lik årlig veiavgift blant medlemmene, slik at alle betaler samme avgift uavhengig av avstand som trafikkeres og uavhengig av intensitet i kjøring.

Vortunglia hytteforening årsmøtet fastsetter:

- medlemmets årlige vederlag for bruken av veien
- eventuell engangsvederlag for innpåkjøp på veien for nye medlemmer
- vederlaget for et medlem som øker veibruken vesentlig
- eventuelt vederlaget for en særskilt byggetransportavgift

Grunneierne kan som tomteselger og bortfester tildele veirett for nye brukere uten plikt til å betale for innpåkjøp. Grunneierne har i slike tilfeller likevel plikt til skriftlig opplyse om at et innpåkøpsvederlag forfaller til betaling når eiendom bebygges eller tar i annen særskilt bruk.

For gjennomføring av særskilte tiltak på veien som ønskes av brukerne, kan årsmøtet beslutte at alle medlemmene skal innbetale et særskilt engangsbeløp. Fordelingsnøkkelen er vedtatt til å være at alle til enhver tid medlemmer i laget (ref §4) deler likt på slike kostnader.

Styret kan gi tillatelse til, og fastsette særskilt avgift for, helt spesielle transportert som må antas å være en påkjenning for veien ut over det vanlig, og ellers gjøre avtaler om særskilte transport og ferdsel.

Årlige vedlikeholdsavgifter og annen innbetaling av avgifter anses om veilagets eiendom og tilbakebetales ikke det enkelte medlem ved eventuell fraflytting.

### **§9 BRUK AV VEIEN**

Enhver bruker er forpliktet til å følge de vilkår som er gitt for bruken av veien og vise tilbørlig hensyn til øvrige brukere og trafikanter samt følge instruks og pålegg som til enhver til møtte bli gitt av styrets leder eller de som er tilsatt for å drive veien.

Veigrøfter holdes åpne av den enkelte oppsitter og ikke tiltettes.

Medlemmene skal ikke bruke veiene eller veikanten til parkering eller hensetting av biler og annet, eller til opplag av noen art. Ethvert medlem skal sørge for at eget parkeringsbehov, samt snuplassmuligheter, dekkes på egen eiendom, evt etter avtale med andre.

Tungtransport må ikke skje når det kan være fare for skade på veilegemet, stikkrenner, grøfter o.l. Styret kan beslutte å iverksette restriksjoner for å begrense faren for slike skader.

Det er forbudt å lagre tømmer, byggematerialer eller ha annet opplag på veibanen, i grøfter, på møteplasser, snuplass, parkeringsplass eller inntil veien.

Skade på veianlegget som skyldes transport, skogsdrift, ferdsel av gravemaskin og annet, skal staks utbedres av den ansvarlige.

### **§10 GJELD**

Medlemmene hefter ikke personlig for gjeld og stiller ikke garanti utover den sikkerhet som veilagets inntekter kan gi.

### **§11 TVISTER**

Avgjørelser som styret treffer overfor det enkelte medlem kan klages inn for årsmøtet.

Twist som gjelder årsmøtets fastsetting av årlig veiavgift og annen avgift kan grunneier og medlemmen bringe inn til prøving for jordskifteretten etter veiloven regler kap VII

Øvrige tvister avgjøres av retten hvis ikke partene enes om en voldgift.

### **§12 VEDTEKTER OG VEDTEKTSENDRINGER**

Endring av vedtektene krever to tredjedels flertall i årsmøtet.

.

 <b>RØMSKOG KOMMUNE</b> <b>1950 RØMSKOG</b>	<b>Ferdigattest er gitt for</b>		
	Saksnr 18/298-6		
	Eiendom/byggested Vortunglia		
	Gnr 67	Bnr 234	Festenr Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) : Rømskog Hytteutvikling AS Holt Regnskap Aurskog Senter 1930 AURSKOG	Tiltakshaver (navn og adresse) : Rømskog Hytteutvikling
---	--

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
1.	Tillatelse ihht søknad om tiltak	07.05.2018

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art : Fritidsbolig		
Vedtak fattet av : Tjenesteleder Plan og Utvikling	Vedtak dato	Saksnr
Tillatelse til tiltak	22.06.2018	
Dato samsvarserklæring:	Ansvarlig foretak:	
09.07.2018	Pro/utf bygning: Rømskog Hytteutvikling AS	
09.07.2018	Pro/utf sanitæranl.: Tonys	
09.07.2018	Pro/utf grunn/fundament.: Rømskog Hytteutvikling AS	
<b>Merknader :</b> Det foreligger søknad om ferdigattest med slutført gjennomføringsplan fra ansvarlig søker som bekrefter at det ikke er feil eller mangler som hindrer ferdigattest. Denne bekrefter at det foreligger samsvarserklæringer for alle funksjoner og ansvarsområder. Det er dermed bekreftet at tiltaket er i samsvar med tillatelser, og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven med forskrifter. - Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. § 20). - Det må være montert røykvarsler og det må forefinnes tilstrekkelig med slukningsutstyr.		

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Rømskog	10.07.2018	



# SITUASJONSKART

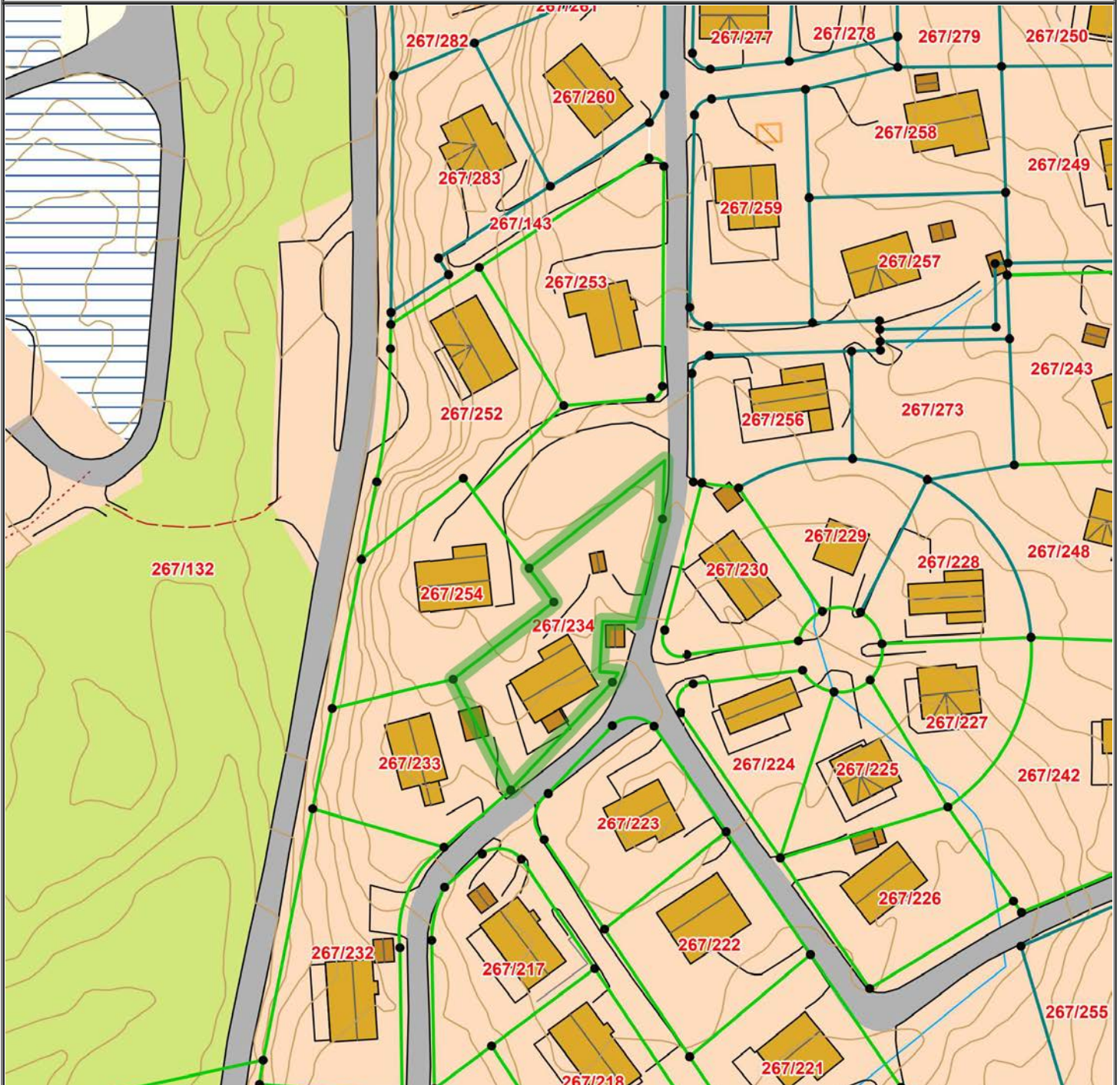
Eiendom:	Gnr: 267	Bnr: 234	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Vortunglia 8, 1950 RØMSKOG			
Hj.haver/Fester:	BERNHOF JANETTE, FREDRIK BORGENS VEG 3A, 2040 KLØFTA, med flere			



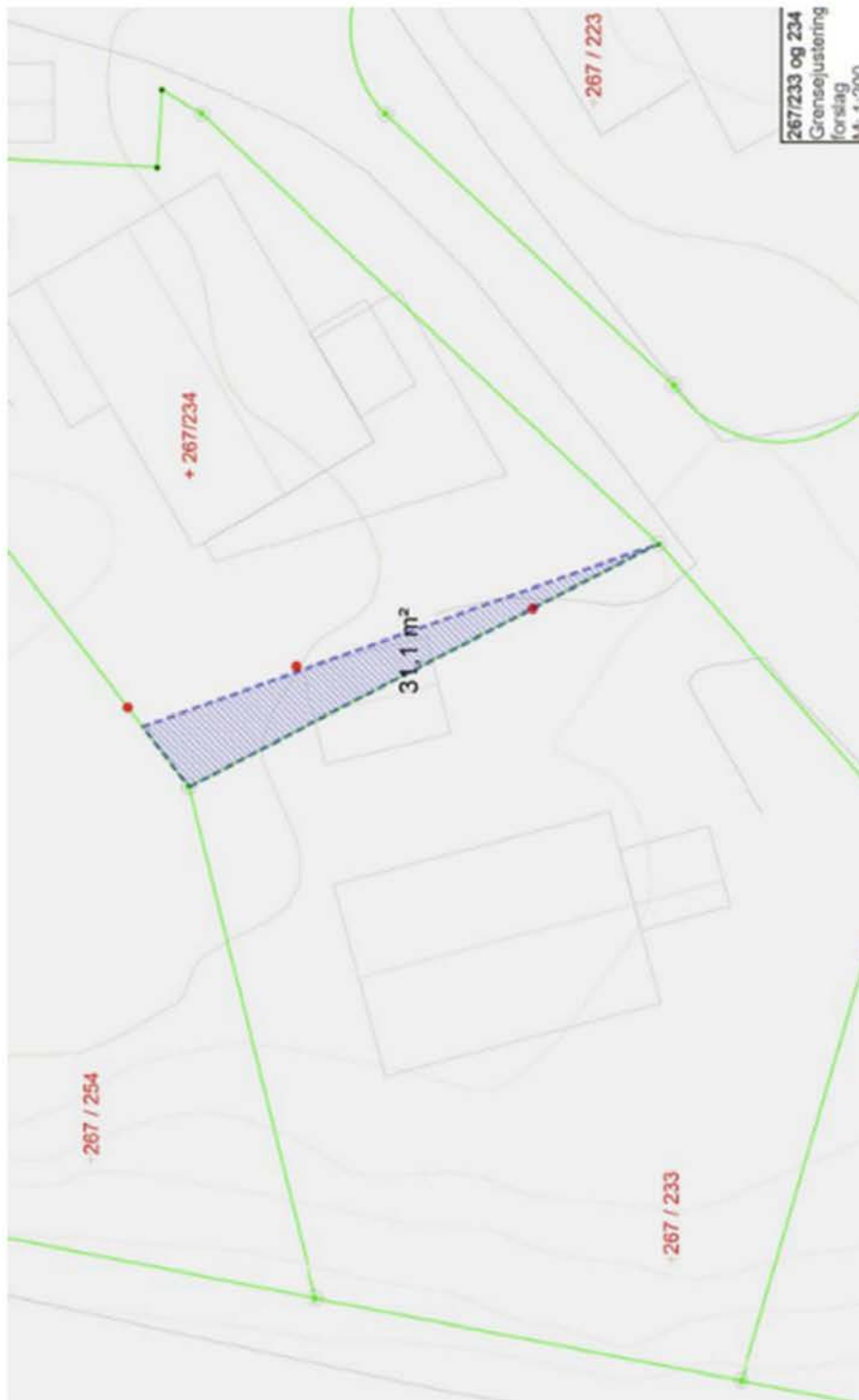
**AURSKOG-  
HØLAND  
KOMMUNE**

Dato: 4/5-2026 Sign:

Målestokk  
1:1000



Tomten skal grensejusteres mot gnr. 267 bnr. 233 slik at annekset vil ligge på dennes eiendom.  
Grensen mot denne eiendommen vises derfor ikke korrekt i vedlagte situasjonskart.



Kartet viser tegning som er utført av kommunen i forbindelse med planlagt grensejustering.



# SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 267

Bnr: 234

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Vortunglia 8, 1950 RØMSKOG

Hj.haver/Fester:





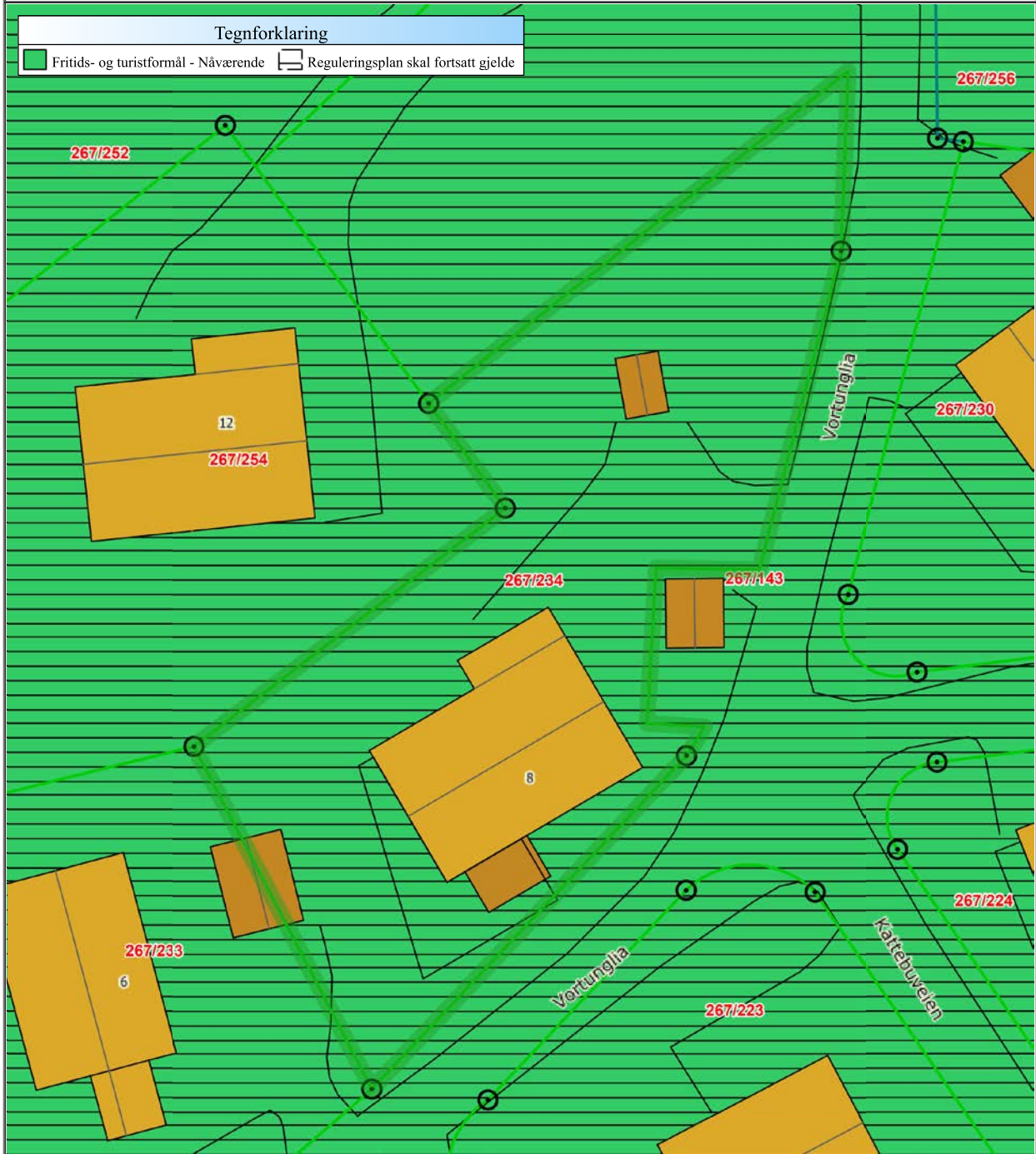
**AURSKOG-  
HØLAND  
KOMMUNE**

Dato: 30/4-2026 Sign:


Målestokk 1:300

## Tegnforklaring

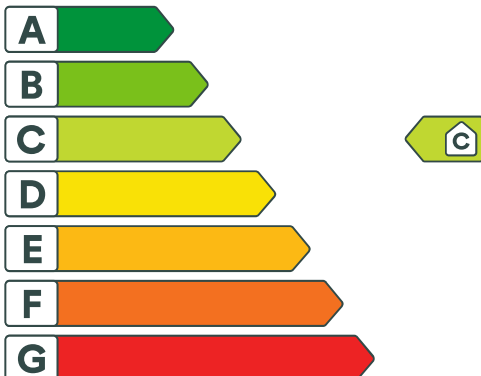
 Fritids- og turistformål - Nåværende  Reguleringsplan skal fortsatt gjelde




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.



Adresse <b>Vortunglia 8, 1950 RØMSKOG</b>	
Dato for energimerking <b>21.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-299468</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>300690016</b>
Gårdsnummer <b>267</b>	Bruksnummer <b>234</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>






## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2018</b>	Bygningstype <b>Fritidsbolig</b>
Bruksareal <b>89,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>89,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**151,09 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>169,15 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>15 780 kWh</b>
---	---



## Vortunglia 8, 1950 RØMSKOG



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Vortunglia 8, 1950 RØMSKOG



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Vortunglia 8

## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 30 min 🚗
🚗 Ramberg Linje 470	10 min 🚗 5.1 km
🚗 Eidet Linje 470	10 min 🚗 5.9 km

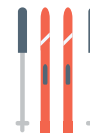
## Avstand til byer

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

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 152 m
- 53 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

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

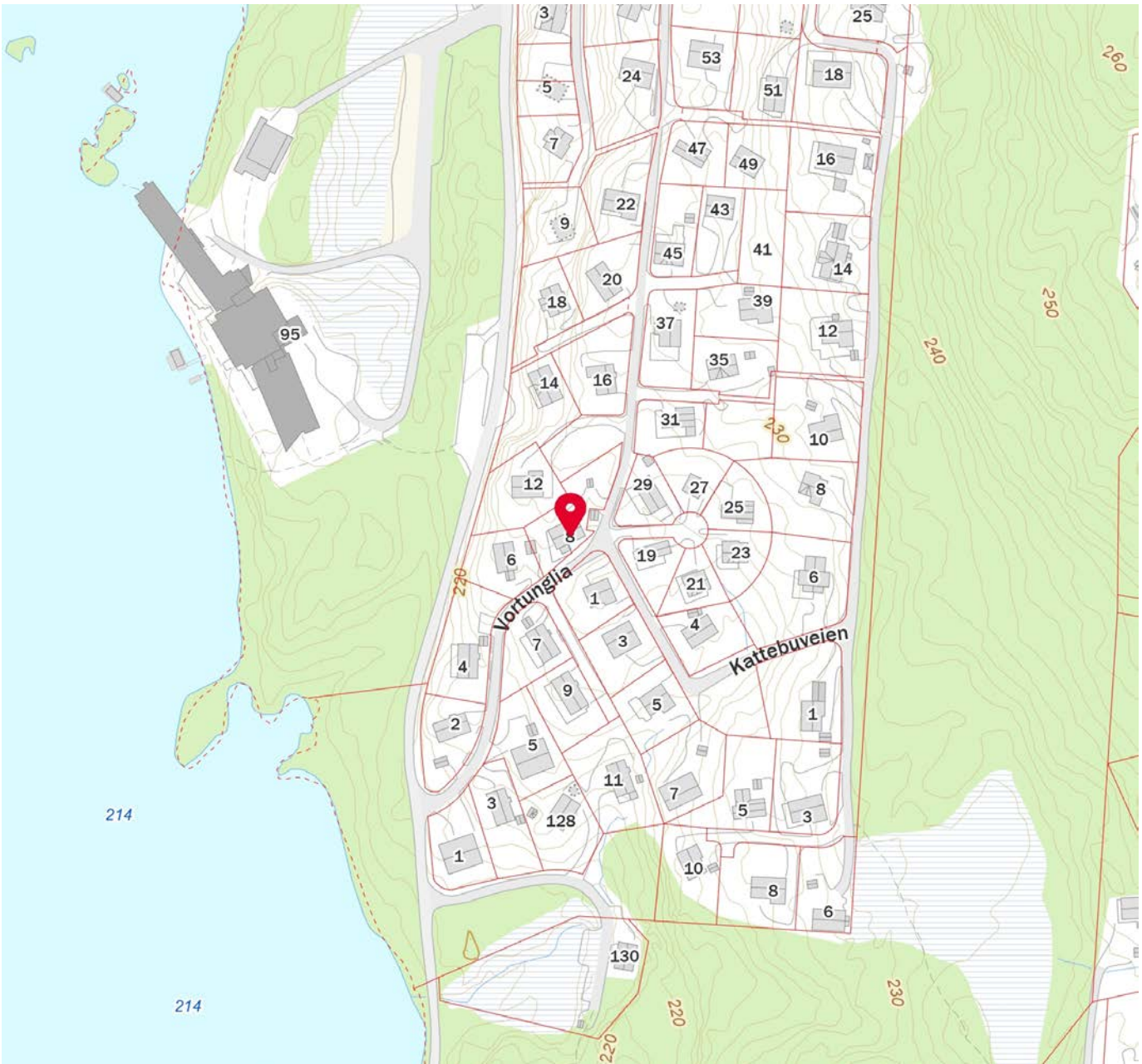
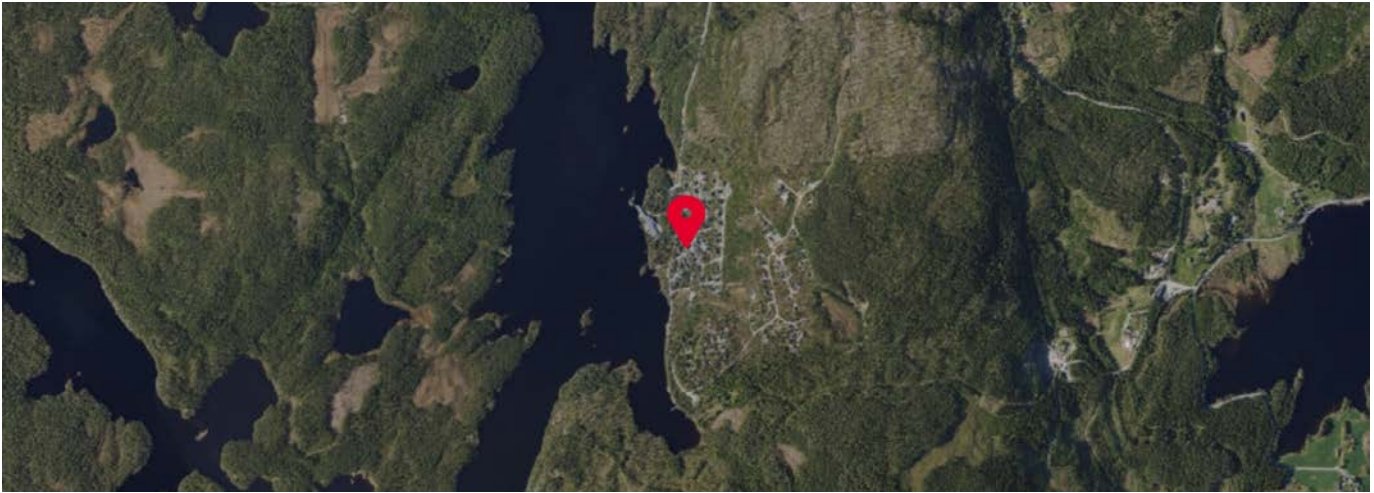


## Sport

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

## Dagligvare

Joker Rømskog Post i butikk, PostNord	11 min 🚗 6.3 km
Joker Setskog PostNord, søndagsåpent	24 min 🚗 20.8 km



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

# 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](mailto:kenneth.sverre@aktiv.no)



# Aurskog

## SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

For eiendommen:

Adresse: Vortunglia 8  
1950 RØMSKOGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kenneth SverreTelefon: 930 29 613  
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre