

aktiv.



Vortunglia 43, 1950 RØMSKOG

Fantastisk hytte fra 2022, med elbillader, fin utsikt og stor terrasse rundt hele bygget.



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 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total inkl. omk.: Kr 3 066 100,-
Selger: Randi Øvsthus Bakkejord
Bjørn Arvid Bakkejord

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 78/82 kvm
Tomtstr.: 587.9 m²
Gnr./bnr. Gnr. 267, bnr. 278
Oppdragsnr.: 1107250005

Flott hytte fra 2022 med nydelig utsikt og stor terrasse på 105 kvm!

Vortunglia 43 er en moderne og innbydende hytte over to plan, med god standard fra 2022 og alle primærfunksjoner samlet i 1. etasje. I loftsetasjen har hytta fire innredede rom i bruk som stue og soverom. Skogsområdet er fredelig og naturskjønt, med flotte turmuligheter sommer som vinter. Vortungen nås på få minutter, med badeplasser og spahotell i vakre omgivelser. Etter turen nytes livet utendørs på en terrasse rundt hele hytta.

Terrassen måler ca. 105 kvm, og har strålende utsikt mot innsjøen. Stuen er lun med både peisovn og varmepumpe, mens kjøkkenet har god skaplass og alle hvitevarer integrert i en moderne innredning. På badet er det gulvvarme og dusjkabinett, og hytta har et fint soverom med behagelig atmosfære. Ved en singlet innkjørsel er det montert elbillader på ytterveggen.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	26
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	67
Forbrukerinformasjon	86
Budskjema	87



Velkommen til Vortunglia 43! En koselig fritidseiendom med attraktiv beliggenhet ved Vortungen.



Det er parkeringsmuligheter på egen gårdsplass foran hytta, og på vegg er det montert el-bil lader fra Easee.



Rundt hele hytta finner man en herlig, delvis overbygget terrasse, med et areal på ca. 105 kvm.



Lys og trivelig stue med flere vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.





Kjøkkenet er stilrent og moderne, oppført med god skap- og skuffeplass langs den innerste stueveggen. Innredningen har profilerte, mørkegrønne fronter, gullfargede håndtak og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Over benken er det belysning, og panelveggene er malt i en nydelig grønnfarge som står godt til de mørke frontene. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys. Ved kokesonen har kjøkkenet en ventilator og en komfyrvakt.





Badet er innredet med toalett, dusjkabinett, servant med mørkegrønt underskap, et dobbelt høyskap i hvit utførelse og et speilskap med integrert belysning. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

Opplegg for vaskemaskin på bad.



Badet er smakfullt innredet med sorte gulvfliser og panelvegger holdt i en grønn mellomtone. Det er gulvvarme på badet.



Soverom i 1. etasje.

Gang/entre med trapp.





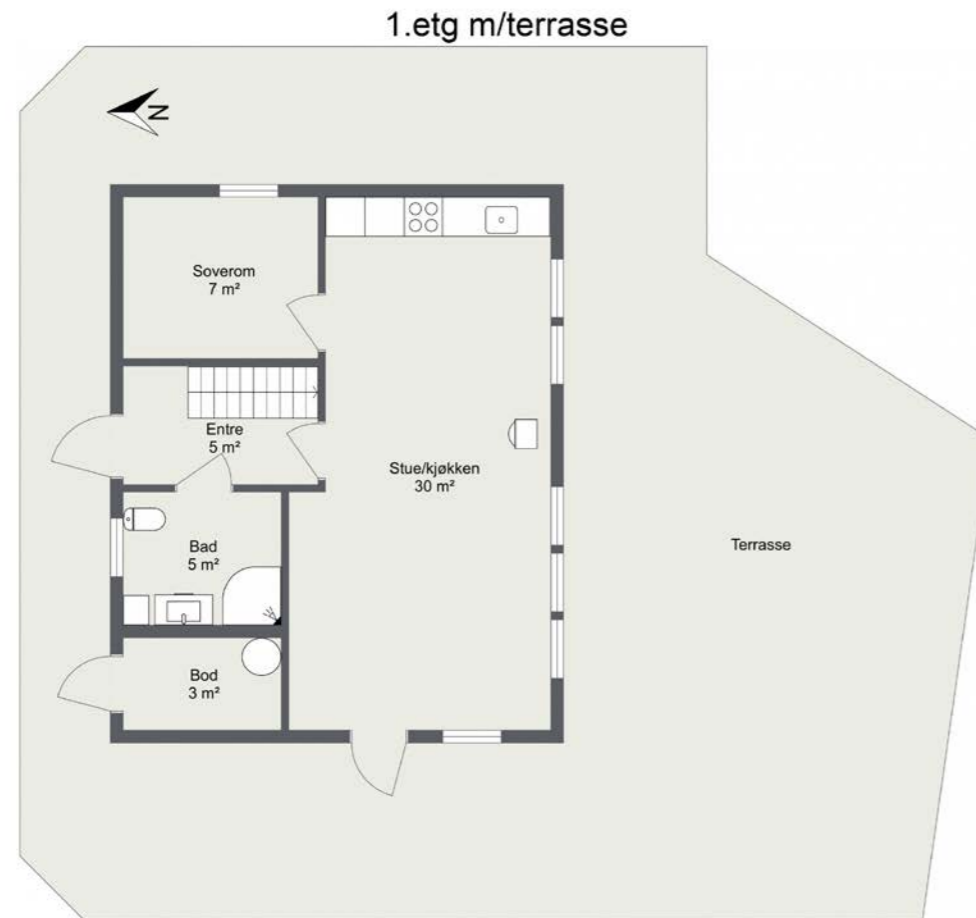




Plantegning

1. etasje

Vortunglia 43, Rømskog

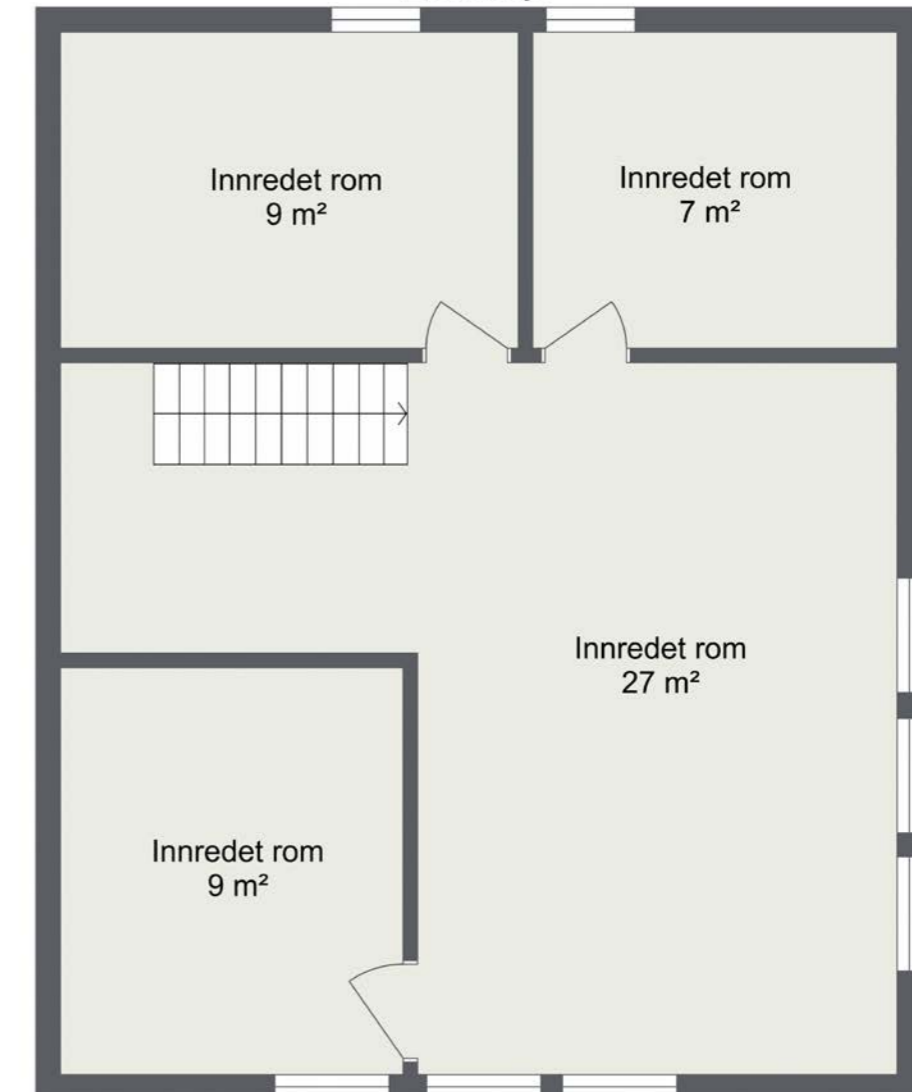


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Loftsetg.

Vortunglia 43, Rømskog
Loffetasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. 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: 78 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 82 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m² Entré, soverom, stue, kjøkken og bad.

BRA-e: 4 m² Bod.

Loftsetasje

BRA-i: 28 m² Loft med 3 innredede rom og rom

benyttet som loftstue.

Ikke målbare arealer

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.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasser er ca. oppmålt, definert som Åpent areal (TBA) .

Bod med utvendig tilgang på 4 m² er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra 2,15 m til 2,17 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra 1,02 m under skråtak til 2,04 m (rett himling).

Det bemerkes at 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. Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten avvik foruten takhøyder loftetasje. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

587.9 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er fredelige og naturskjønne; scenen er satt for feriemodus og påfyll av energi. Hytta har en fin plassering i et skogsområde med flotte turmuligheter, og alt ligger til rette for aktive feriedager med skigåing, fiske og fotturer i vakker natur. På få minutter går du ned til Rømskog Spa & Resort og fine badeplasser ved innsjøen Vortungen.

Selve tomten er tilnærmet flat ved hytta, men skråner noe mot vest i front. Med unntak av en singlet innkjørsel, består eiendommen av en naturtomt med gress, lyng, trær og annen stedlig vegetasjon. Rundt hele hytta finner man en herlig og delvis overbygget terrasse, med adkomst fra stuen og et areal på ca. 105 kvm.

Her er det høyt under taket, og glassflater i front ivaretar en god utsikt over innsjøen og de skogkledde omgivelsene. Belysning og utestikk er montert, og store leegger med spiler gir fin skjerming på det ene hjørnet. Terrassen har en rekke soner for familien, og innbyr til både stille stunder og store, sosiale sammenkomster.

Beliggenhet

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

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

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

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

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av hyttebebyggelse og friområder.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig over en og en halv etasje, oppført i 2022. Bygget er oppført med grunnmurselementer med støpt plate på mark. Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående trekledning. Saltak med A-takstoler og et mindre møneloft uten tilgang. Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Det er snøfanger på nordsiden over inngangsparti. Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Terrasse rundt hytta i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk av tre og stål/glass.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Det foreligger rapport for sluttkontroll av installasjon av nytt elektrisk anlegg i ny hytte.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Easee Home Ladestasjon Svart.

Innhold

Planløsning

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

Loftsetasje: 4 innredede rom.

Annet: Innebygd utebod på ca. 4 kvm.

Entré

Velkommen inn i en funksjonell og innbydende hytte med standard som «hjemme». Ytterdøren er overbygd på terrassen, utstyrt med kodelås og belysning. Vel inne har entreen sorte gulvliser med

varme, og får en fin kontrast til trappen som er malt i en dus blånyanse. Entreen er innredet med en smart garderobeløsning, der en rekke knagger er montert under trappen.

Stue

Innenfor entreen danner stuen og kjøkkenet et åpent allrom, med god møbleringsfrihet og fine lysforhold via store vinduer i to himmelretninger. Vinduene inkluderer en glassdør til den flotte terrassen, og om sommeren får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen.

Stuegulvet har 1-stavs laminat, og med hvite panelvegger kan man enkelt sette sitt eget preg på interiøret. Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spiseplass ved kjøkkenet.

Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord, og med både peisovn og varmpumpe får man det lunt og godt i stuen. Etter en lang dag ute er det koselig å komme inn å varme seg foran peisen, og ildstedet er plassert slik at stemningen nytes fra både sofakroken og spiseplassen. I loftsetasjen har hytta et innredet rom i bruk som ekstra stue.

Kjøkken

Kjøkkenet er stilrent og moderne, oppført med god skap- og skuffeplass langs den innerste stueveggen. Innredningen har profilerte, mørkegrønne fronter, gullfargede håndtak og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Over benken er det belysning, og panelveggene er malt i en nydelig grønnfarge som står godt til de mørke frontene. Alle hvitevarene er integrerte,

bestående av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og en kombinert kjølfrys. Ved kokesonen har kjøkkenet en ventilator og en komfyrvakt.

Bad

Badet er smakfullt innredet med sorte gulvfliser og panelvegger holdt i en grønn mellomtone. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har toalett, dusjkabinett og varmekabler. Den øvrige innredningen består av servant med mørkegrønt underskap, et dobbelt høyskap i hvit utførelse og et speilskap med integrert belysning. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

Soverom og garderobe

Hytta har et delikat soverom i første etasje, og i loftsetasjen benyttes tre innredede rom som soverom. Her er det med andre ord gode muligheter for å ta med seg gjester på tur. Soverommet har rullgardin og insektsramme. Det er plass til dobbeltseng og garderobeskap, og ekstra lagringsplass finnes i en innebygd utebod med adkomst på inngangssiden.

Kort fortalt

- Meget attraktiv hytte over to plan.
- Alle primærfunksjoner i 1. etasje.
- Holder en god standard fra 2022.
- Rolig skogsområde med turterreng.
- Kort gange til innsjøen Vortungen.
- Parkering i en singlet innkjørsel.
- Montert Easee lader for elbil på yttervegg.
- Herlig terrasse rundt hele hytta.
- Uteplassen måler ca. 105 kvm.
- Utsikt mot skogen og innsjøen.
- Entreen utstyrt med gulvvarme.
- Åpen, sosial stue-/kjøkkenløsning.

- Store vinduer i to himmelretninger.
- Innvendige persiener.
- Både peisovn og varmpumpe.
- Varmepumpen kan fjernstyres med app.
- Moderne kjøkkeninnredning.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Innredet loftsrom i bruk som stue.
- Badet innredet med dusjkabinett.
- Gulvvarme og god oppbevaring.
- Opplegg for vaskemaskin etablert.
- Soverom og tre innredede rom.
- Lagringsplass i innebygd utebod.

Standard

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke montert snøfangere på sørsiden.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Våtsoner på vegger til dusj og servant har trepanel uten synlig membran/tettesjikt, dvs at veggene ikke tåler vann. Dette oppfyller ikke kravet til våtsoner på bad. Iht. NS 3600:2018 skal det da gis TG3. Membran under gulvfliser kan ikke konstateres da det ikke foreligger dokumentasjon.

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

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Avløpslufting med vakumventil er en sekundær

løsning der ingen andre løsninger er mulig.

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

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner. Trepanel i våtsoner er ikke fuktsikre. Se punkt membran/tettesjikt.

Lovlighet:

Det foreligger udaterte tegninger fra byggeår. Snitt tegning viser 1,90 m takhøyde på hems, dette avviker fra bygget, som er 2,04 m. Inntegnet vindu der det er kjøkkeninnredning i dag, er ikke bygget.

Krav for rom til varig opphold:

Loftetasje har takhøyde til horisontal himling på 2,04 m og skal da defineres som loftetasje og ikke hems, der takhøyden skal være under 1,90 m. Takhøyde på 2,00 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.

1.etasje har takhøyde på 2,15 m til horisontal himling. Rom for varig opphold (stue, soverom og kjøkken) med takhøyde 2,14 m er lavere enn dagens krav på minimum 2,20 m for fritidsboliger og er i utgangspunktet i strid med forskrift og er et ulovlig forhold.

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 med rom for varig opphold (stue, soverom og kjøkken).

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, avholdt 29.01.2025 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg nøye inn i tilstandsrapporten før visning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i en singlet innkjørsel, og på ytterveggen har hytta en lader for elbil av typen Easee.

Forsikringsselskap

JBF Forsikring

Polisenummer

51397

Radonmåling

Eier har fremvist bilder av lagt radonsperre i byggeperioden.

Energi

Oppvarming

Hytta oppvarmes elektrisk med gulvvarme på badet og i entreen, supplert av en varmepumpe i stuen. Både varmepumpen og varmekablene kan fjernstyres via en app. For vedfyring er det en peisovn i stuen.

Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. En ca. 200 liters varmtvannsbereder er plassert i uteboden, og her er det også montert et sikringsskap med automatsikringer. Kjøkkenet har komfyrvakt og lekkasjestopper.

Energikarakter

Gul C.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 2 417 per 2024

Info kommunale avgifter

Det betales kommunale avgifter for hytterenovasjon og feiegebyr.

Felleskostnader for privat vannforsyning og avløp betales via hytteforeningen.

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi sekundær

Kr 625 500 per 2023

Andre utgifter

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

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Vortunglia hytteforening.

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

Kontingent for medlemskap i Vortunglia Hytteforening er kr. 1000,- for 2024, Denne blir fastsatt på årsmøtet hvert år og forfaller til betaling 01.05. Årsmøtet for 2025 er satt til 26.4.25 og kontingenten for 2025 blir fastsatt da. Kontingenten er øremerket tiltak for å forbedre forhold internt på området.

Tilbud lånefinansiering

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Vortunglia Hytteforening

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 267, bruksnummer 278 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:

3226/267/278:

06.11.2019 - Dokumentnr: 1326508 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:267 Bnr:143

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1248045 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0121 Gnr:67 Bnr:278

01.01.2024 - Dokumentnr: 205657 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:267 Bnr:278

Heftelsene omhandler registrering av grunnen og ommunnerering ved kommuneendring.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygget fritidsbolig,

datert 01.12.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.12.2022.

Vei, vann og avløp

Privat vei frem til hytta, som driftes av hytteforeningen.

Vann og avløp er tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Regulerings og arealplaner

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

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til nåværende fritidsbebyggelse og turistformål. Det foreligger planer hos kommunen om videre utvidelse av hyttefeltet.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

76 100 (Omkostninger totalt)
92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 082 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 084 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Kommunal info med kart
Egenerklæringsskjema.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.045,-. Utleggene omfatter foto, tinglysningsgebyr og kommunal info. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

19.02.2025

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Vortunglia 43, 1950 RØMSKOG
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 267, bnr. 278



Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 29.01.2025 Rapportdato: 06.02.2025 Oppdragsnr.: 13998-1395 Referansenummer: PC7913

Autorisert foretak: Fagersand AS Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Fritidsbolig med en og en halv etasje. Innlagt strøm, vann og avløp.

Loftetasje har takhøyde på over 1,90 m og er da definert som loftetasje og ikke hems, slik det er beskrevet på tegning. Vurderinger er gjort på dette grunnlaget.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

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

Registrerte avvik, som er gitt TG3 er manglende snøfangere på en side og manglende vannrett sjikt i våtsoner på bad.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmursegmenter med støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående trekledning.

Saltak med A-takstoler og et mindre møneloft uten tilgang.

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Takstige til pipe.

Det er snøfanger på nordsiden over inngangsparti.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Innvendig persiener, rullgardin og innsektramme på soverom.

Ytterdør med 2-lags isolerglass og kodelås til entré.

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

Boddør til bod.

Terrasse rundt hytta i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk av tre og stål/glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av laminat og fliser.

Vegger er av malt trepanel.

Himlinger er av malt trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Vedovn med toppmontert stålrørspise.

Malt rett trapp med trinnmatter.

Profilerte formpressede innerdører med dempelist i 1.etasje.

Malte trefyllingsdører i loftetasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje fra byggeår.

Malt trepanel på vegger og himling.

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under kabinett. Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

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

Elektrisk fuktstyrt vifte og tilluft i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Lekkasjestopper i benkeskap.

Laminat på gulv og malt trepanel på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering til bad er plassert i utvendig bod.

Synlige avløpsrør av plast.

Vakumventil for lufting av avløpsrør er plassert på bad.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.

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

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i utvendig tilliggende bod.

El-bil lader på yttervegg.

Det er brannslukningsapparat og flere røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Forholdsvis flatt med noe fall fra bygning.

Vann og avløpsledninger av plast og pumpekum, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m ²
Totalpris	3 000 000

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 udaterte tegninger fra byggeår.

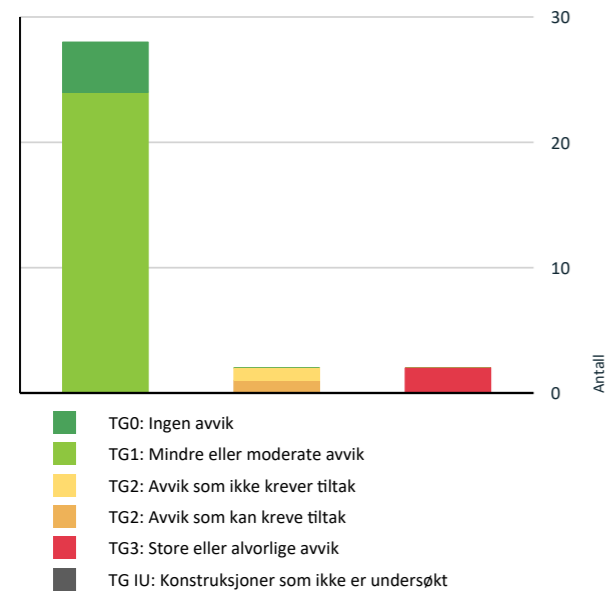
Snitt tegning viser 1,90 m takhøyde på hems, dette avviker fra bygget, som er 2,04 m.

Inntegnet vindu der det er kjøkkeninnredning i dag, er ikke bygget.

Det foreligger ferdigattest, datert 1.12.2022.

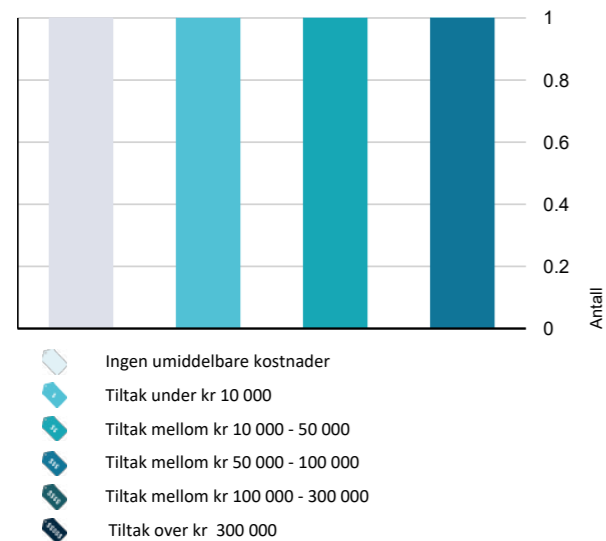
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for fritidsbolig med teknisk verdi og markedsverdi. Byggeår er 2022, det er vurdert at boligen er prosjektert og søkt etter TEK-17 og vurdering er på grunnlag av dette. 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. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser området med markert tomt.

Anvendelse
Fritid.

Standard

Fritidsbolig med alle funksjoner på et plan med loftetasje (hems). Hovedplanet med inngangsparti består av entre, bad, et soverom, åpen stue/kjøkken løsning med utgang til terrasse og bod med utvendig tilgang. Loftetasje er innredet med loftstue og tre soverom. Loftetasje er ikke godkjent til rom for varig opphold, slik stue og soverom er. Oppvarming består av luft-til-luft varmepumpe, varmekabler på bad og entre, samt vedfyring og strøm. Hytta har en normal standard.

Vedlikehold

Hytta er meget godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater. Undertak er ikke kjent.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på 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

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe. Det er snøfanger på nordsiden over inngangsparti.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke montert snøfangere på sørsiden.

Iht. TEK-17. § 10-3 "Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg." Pre-akseptert ytelse: "Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekingen."

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må monteres, for å unngå ulykker og skader.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000



Manglende snøfanger.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående trekledning. Ved stikk kontroll ble det observert musesikring. Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med A-takstoler og et mindre møneloft uten tilgang. Det anbefales inspeksjonsluke til møneloft.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Innvendig persienner, rullgardin og innsektramme på soverom.

TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass og kodelås til entré. Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse. Boddør til bod.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse rundt hytta i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk av tre og stål/glass.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Gulvene er av laminat og fliser.
Vegger er av malt trepanel.
Himlinger er av malt trepanel.

Det er liten bruksslitasje på overflater.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.
Kun mindre skjevheter, ca, 5 mm på hele rom i loftetasje og ca. 10 mm i 1.etasje.

Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

1 TG 0 Radon

Eier har fremvist bilder av lagt radonsperre i byggeperioden.



Radonsperre under påstøp. Eiers bilde.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn med toppmontert stålrørpipe.

Iht. NRBR er siste feing utført 19.6.2023 og siste tilsyn utført 19.6.2023.
Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.
Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

1 TG 1 Innvendige trapper

Malt rett trapp med trinnmatter.

1 TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører med dempelist i 1.etasje.
Malte trefyllingsdører i loftetasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etasje fra byggeår.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter mot dagens krav. (TEK-17)
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet, foruten ferdigattest.



Bad

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Malt trepanel på vegger og himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Trepanel i våtsoner er ikke fuktsikre.

Se punkt membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.
Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone og fall mot sluk på øvrig gulv.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er registrert hulllyd (bom) i enkelte fliser, dette kan forkomme på lokale områder spesielt under storformatfliser, langs sidekanter på golv eller avretningsmasser og trenger ikke være feil, mangel eller kvalitetsforringelse, men bør følges med på og fliser kan på sikt løsne.

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under kabinett.
Det er tilgang til sluk ved å fjerne frontdeksel på kabinettet eller hele kabinettet, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.
Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

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

Dette oppfyller ikke kravet til våtsoner på bad.

Iht. NS 3600:2018 skal det da gis TG3.

Membran under gulvfliser kan ikke konstateres da det ikke foreligger dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

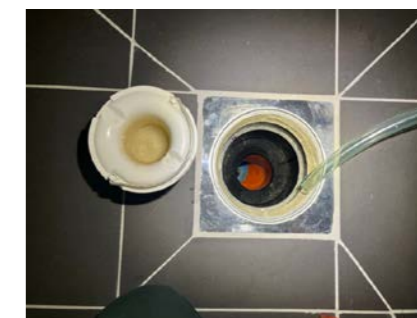
Løsningen i dusjsone fungerer så lenge det benyttes dusjkabinett, hvis kabinettet fjernes må det etableres vannnett sjikt i våtsone for å unngå fuktskader.

Våtzone for dusj er selve dusjsonen og 1 m på hver side.

Våtzone for servant er 0,50 cm over og på sidene, samt underside ned til gulv av servant, dette må ha et vannnett sjikt for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat er kun satt for eventuell etablering av membran/tettesjikt på vegger i våtsoner (lokale tiltak).
Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om membran under fliser for å kunne fastslå at dette er lagt etter byggetidspunktets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk i dusjsone.



Våtsoner til dusj er ikke vannnett.



Våtsoner til servant er ikke vannnett.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk fuktstyrt vifte og tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i bod mot dusjone.
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med et-speils fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskeområde og induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys.
Lekkasjestopper i benkeskap.
Laminat på gulv og malt trepanel på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering til bad er plassert i utvendig bod.



Fordelerskap med stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Vakumventil for lufting av avløpsrør er plassert på bad.
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.

Avløpslufting med vakumventil er en sekundær løsning der ingen andre løsninger er mulig.

Konsekvens/tiltak

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

Vakumventiler slipper luft inn i avløpssystemet slik at det ikke blir vakuum, men slipper ikke luft ut, må plasseres over høyeste vannlås for å gi forventet effekt.
Innvendig vakumventil er en sekundær løsning, lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vakumventil på bad.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Luft-til-luft varmpumpe, der innerdel er plassert i stue.
Eier opplyser at denne kan fjernstyres med en app.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med direkte el-tilkobling er plassert i utvendig bod.
Slange fra kar under bereder til sluk på bad, i tillegg er det montert lekkasjestopper, som fuktsikring.



Bereder i bod.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i utvendig tilliggende bod.
El-bil lader på yttervegg.

Det foreligger dokumentasjon fra byggeår, datert 7.3.2023.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Dokumentasjon fra byggeår.

Inntak og sikringskap

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



El-skap.



Easee ladestasjon på yttervegg.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og flere røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav



Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

TG 0 Terrenghorhold

Forholdsvis flatt med noe fall fra bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast og pumpekum, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Vurdert ut fra byggeår og alder.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m²/78 m²

Fritidsbolig: Entré, 4 Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Bod, Loftstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, 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 **3 000 000**

Konklusjon markedsverdi **3 000 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Eikestadveien 202 ,1950 RØMSKOG 66 m ² 2015 2 sov	21-04-2024	2 790 000	2 850 000		2 850 000	43 182
2 Heveien 186 ,1950 RØMSKOG 89 m ² 2016 2 sov	07-07-2024	3 690 000	3 650 000		3 650 000	41 011
3 Vortunglia 16 ,1950 RØMSKOG 67 m ² 2019 0 sov	01-07-2024	2 590 000	2 585 000		2 585 000	38 582
4 Vortunglia 4 ,1950 RØMSKOG 72 m ² 2017 2 sov	27-10-2024	2 700 000	2 575 000		2 575 000	35 764
5 Vortunglia 37 ,1950 RØMSKOG 86 m ² 2019 2 sov	07-07-2024	2 850 000	2 850 000		2 850 000	33 140
6 Vortunglia 31 ,1950 RØMSKOG 83 m ² 2019 1 sov	17-07-2024	2 800 000	2 650 000		2 650 000	31 928

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kontingent Vortunglia Hytteforening, 2024. Iht. hytteforeningen.	Kr.	1 000
Fellesutgifter Vortunglia Hytteforening, 2025 inkl. vei, felles vannforsyning og avløp til renseanlegg. Iht. hytteforeningen.	Kr.	14 000
Kommunale avgifter, beregnet årsbeløp for 2024 inkl. hytterenovasjon, feier. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	2 418
Forsikring og strøm 2024, vil variere ved bruk og avtaler. Iht. eier.	Kr.	13 057

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 30 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 200 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 200 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 100 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

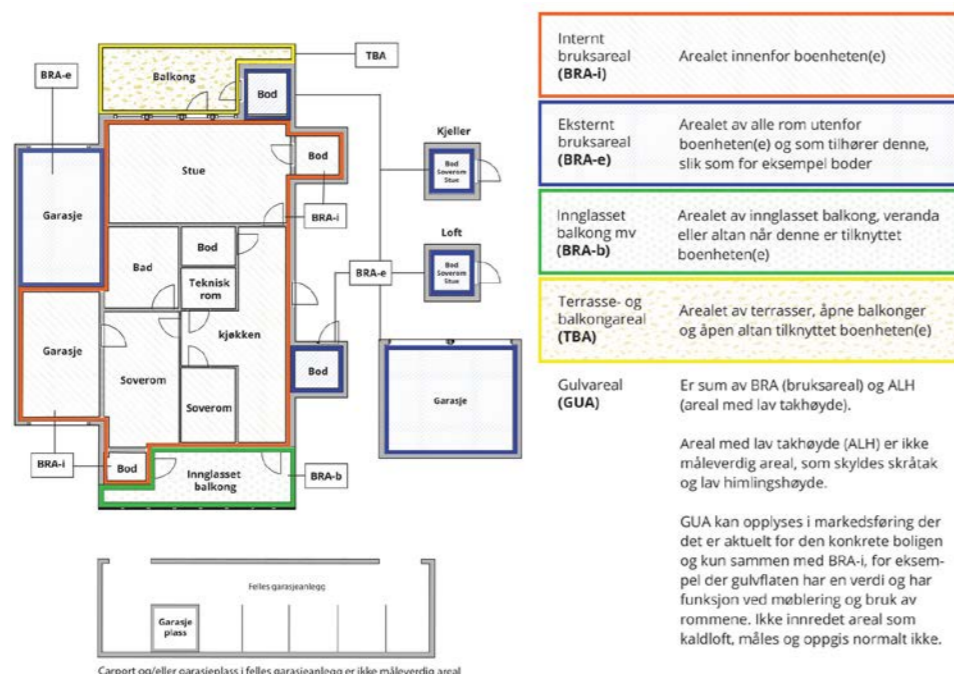
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 branncelleinddeling

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 utføre overtrekninger. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	50	4		54	105		54
Loft	28			28		26	54
SUM	78	4			105	26	108
SUM BRA	82						

Romfordeling

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

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. Terrasser er ca. oppmålt, definert som Åpent areal (TBA). Bod med utvendig tilgang på 4 m² er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra 2,15 m til 2,17 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra 1,02 m under skråtak til 2,04 m (rett himling).

Det bemerkes at 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.

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten avvik foruten takhøyder loftetasje.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger udaterte tegninger fra byggeår. Snitt tegning viser 1,90 m takhøyde på hems, dette avviker fra bygget, som er 2,04 m. Inntegnet vindu der det er kjøkkeninnredning i dag, er ikke bygget.

Det foreligger ferdigattest, datert 1.12.2022.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Hytta er bygget i 2022/23, det foreligger dokumentasjon fra elektro firma
Øvrig dokumentasjon er ikke fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Loftetasje har takhøyde til horisontal himling på 2,04 m og skal da defineres som loftetasje og ikke hems, der takhøyden skal være under 1,90 m.
Takhøyde på 2,00 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.

1.etasje har takhøyde på 2,15 m til horisontal himling.
Rom for varig opphold (stue, soverom og kjøkken) med takhøyde 2,14 m er lavere enn dagens krav på minimum 2,20 m for fritidsboliger og er i utgangspunktet i strid med forskrift og er et ulovlig forhold.

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 med rom for varig opphold (stue, soverom og kjøkken).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m2)	S-ROM (m2)
Fritidsbolig	78	4

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Bjørn Arvid Bakkejord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	267	278		0	588 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Vortunglia 43, 1950 Rømskog

Hjemmelshaver

Bakkejord, Bjørn Arvid 1/2
Øvsthus Bakkejord, Randi 1/2

Kommentar

Iht. matrikkel har eiendommen offentlige godkjente grensemerker.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Privat vei tilhørende hytteforening.

Tilknytning vann

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Tilknytning avløp

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Regulering

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

Om tomten

Eiet naturtomt på 588 m², som i hovedsak er flat og skrånet mot vest. Singlet innkjøring og parkering.

Vortunglia hytteforening

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.
Medlemskap i foreningen er pliktig for alle som eier hytte i Vortunglia, del i sådan eller som arbeider med å bygge hytte i Vortunglia.
Dette er kun et sammendrag av vedtektene og det anbefales å sette seg godt inn i vedtekter og trivselsregler for hytteforeningen.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
625 500	2023	Kilde: Skatteetaten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
590 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.01.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	17.01.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	14.01.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	30.01.2025	Sit.kart, planopplysninger, NRBR, matrikkel	Gjennomgått	12	Nei
Tegninger	30.01.2025	Tegninger fra byggeår, udatert.	Gjennomgått	5	Nei
Dokumentasjon Elektro	07.03.2023	Dok. fra byggeår.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	01.12.2022	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Hytteforeningen	30.01.2025	Vedtekter, protokoll, opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Dokumentasjon bygg	29.01.2025	Bilder, sjekklister, leveransebeskrivelse, FDV.	Gjennomgått	29	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSEnivå•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PC7913>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250005	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Arvid Bakkejord	Randi Øvsthus Bakkejord
Gateadresse	
Vortunglia 43	
Poststed	Postnr
RØMSKOG	1950
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	JBF
Polise/avtalenr.	51397

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BAB, RØB

Document reference: 1107250005

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
Filer
[5S Rapport fra sluttkontroll.pdf](#)
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

Document reference: 1107250005

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1107250005

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Arvid Bakkejord	289c73ab47c69d1d051bc2d 2616e842ab5d2f7f4	09.01.2025 17:59:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Øvsthus Bakkejord	1218379727e8f89e3a8f726 b6c572fb54a2303e4	09.01.2025 18:01:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

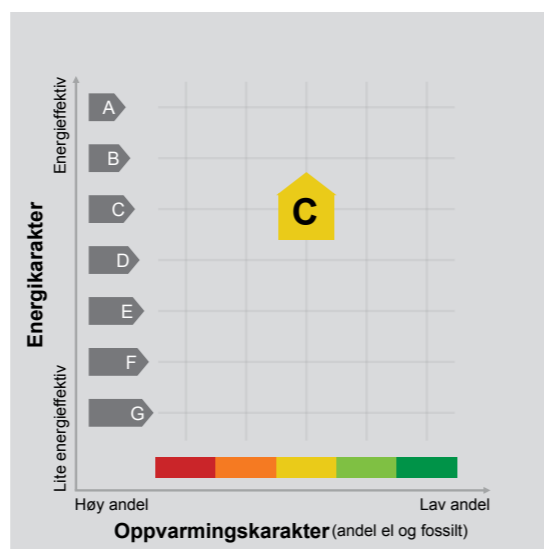
Document reference: 1107250005

Document reference: 1107250005

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vortunglia 43
Postnummer	1950
Sted	RØMSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	267
Bruksnummer	278
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300894548
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-77108
Dato	07.02.2025



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

Energi karakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energi karakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 7 475 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 033 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	333 liter ved

Nabolagsprofil

Vortunglia 43

Offentlig transport

Oslo Gardermoen	1 t 30 min
Ramberg Linje 470	7 min 4.7 km
Eidet Linje 470	8 min 5.6 km

Avstand til byer

Mysen	57 min
Askim	1 t 2 min
Lillestrøm	1 t 9 min
Oslo	1 t 35 min

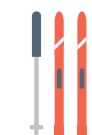
Ladepunkt for el-bil

Rømskog Kulturhus 134415	10 min
Rømskog omsorgsbolig 134406	10 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 240 m
- 53 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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

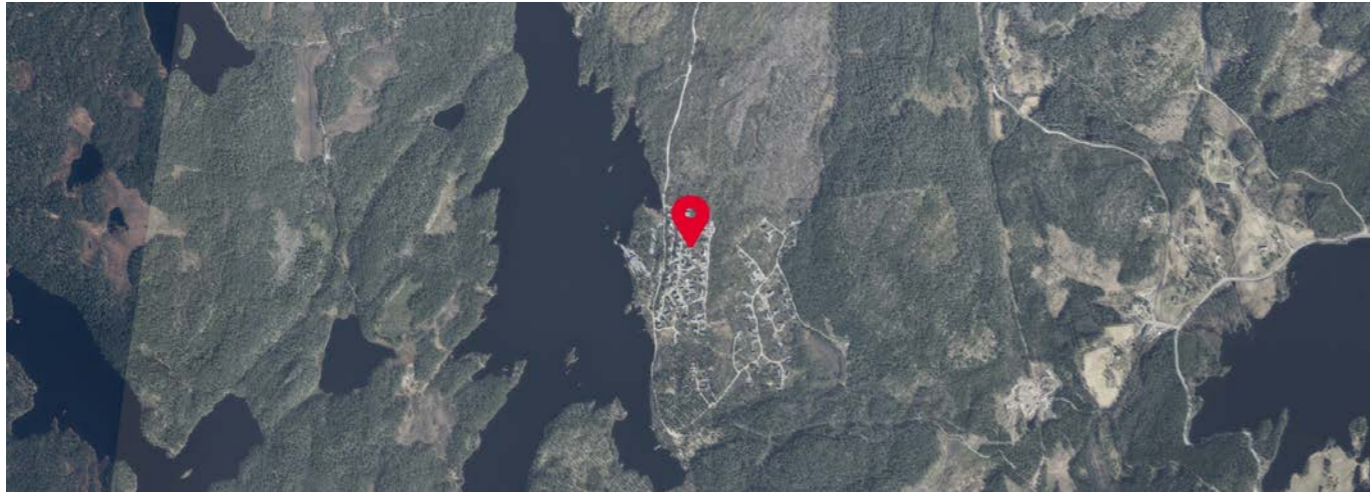


Sport

Rømskog skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 6.8 km
Rømskogbanen Fotball	11 min 7.4 km

Dagligvare

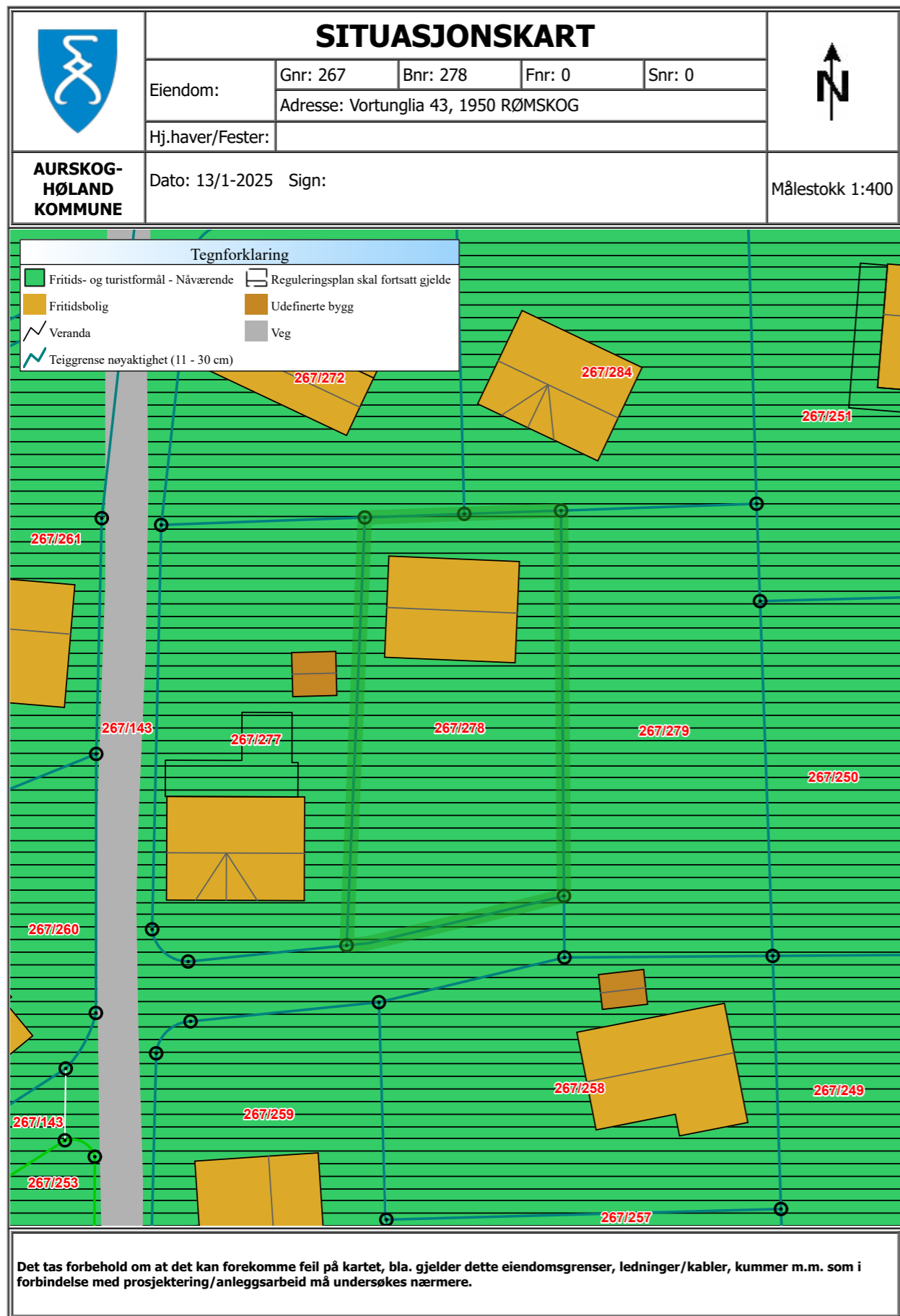
Joker Rømskog Post i butikk, PostNord	8 min 5.9 km
Joker Setskog PostNord, søndagsåpent	23 min 20.5 km



	SITUASJONSKART				
	Eiendom:	Gnr: 267	Bnr: 278	Fnr: 0	
	Adresse: Vortunglia 43, 1950 RØMSKOG				
	Hj.haver/Fester: BAKKEJORD BJØRN ARVID, KJELD STUBS VEG 5, 2066 JESSHEIM, med flere				
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 20/1-2025 Sign:			Målestokk 1:500	



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.



Forvaltning



RANSBERG AS
Tyttebærveien 27
1940 BJØRKELANGEN

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
21/02568-8

Saksbehandler:
Hanne Beate Holmbro

Dato: 01.12.2022

267/278 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 21.06.2021.
Vedtak om personlig ansvarsrett som selvbygger er datert 01.12.2022.
Søknad om ferdigattest er mottatt 28.11.2022.

Gjelder: Nybygg fritidsbolig
Gnr/bnr: 267/278
Byggested: Vortunglia 43, 1950 RØMSKOG
Plangrunnlag: Reguleringsplan SPA-hotellet med hyttefelt

Ansvarlig søker: Ransberg AS
Tiltakshaver/selvbygger: Bjørn Arvid Bakkejord

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 28.11.2022. Gjennom dette er det bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger
enhetsleder

Hanne Beate Holmbro
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

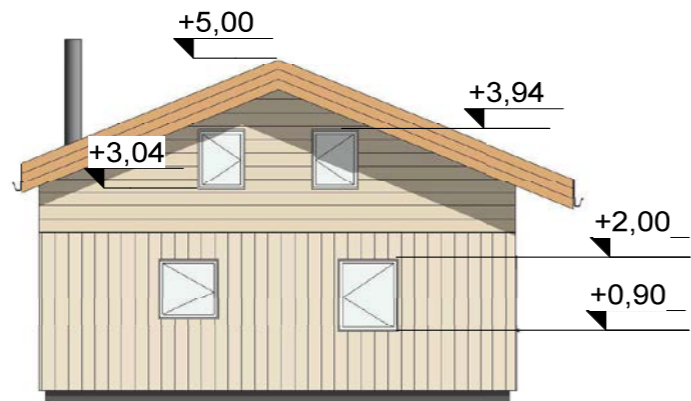
Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over kopimottakere:
Bjørn Arvid Bakkejord, Kjeld Stubs Veg 5, 2066 JESSHEIM

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



1 fasade 1 SYD
1 : 100

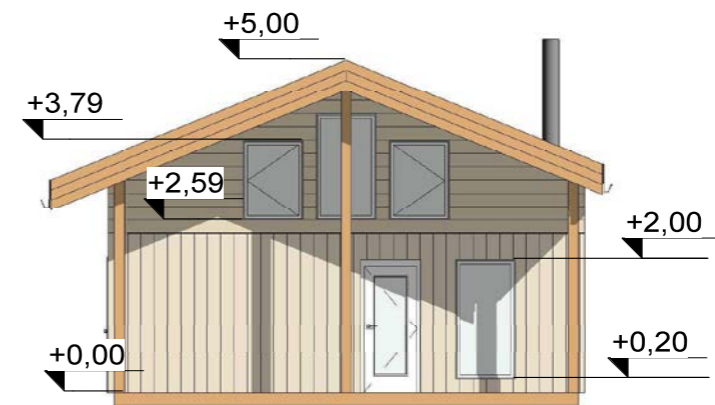


2 fasade 2 ØST
1 : 100

5 - fasade 1_2
Skala 1 : 100



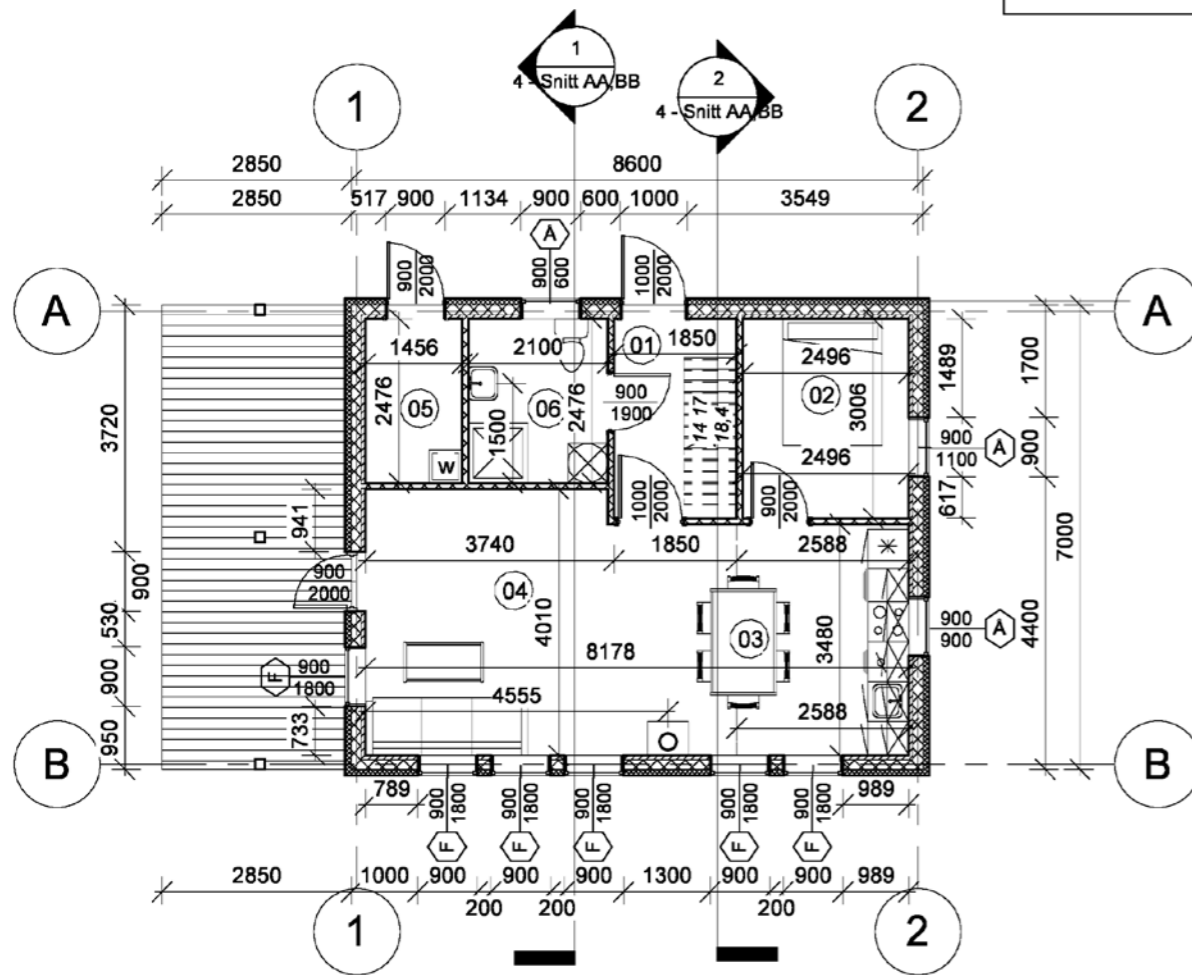
3 fasade 3 NORD
1 : 100



4 fasade 4 VEST
1 : 100

6 - fasade 3_4
Skala 1 : 100

BAKKEJORD



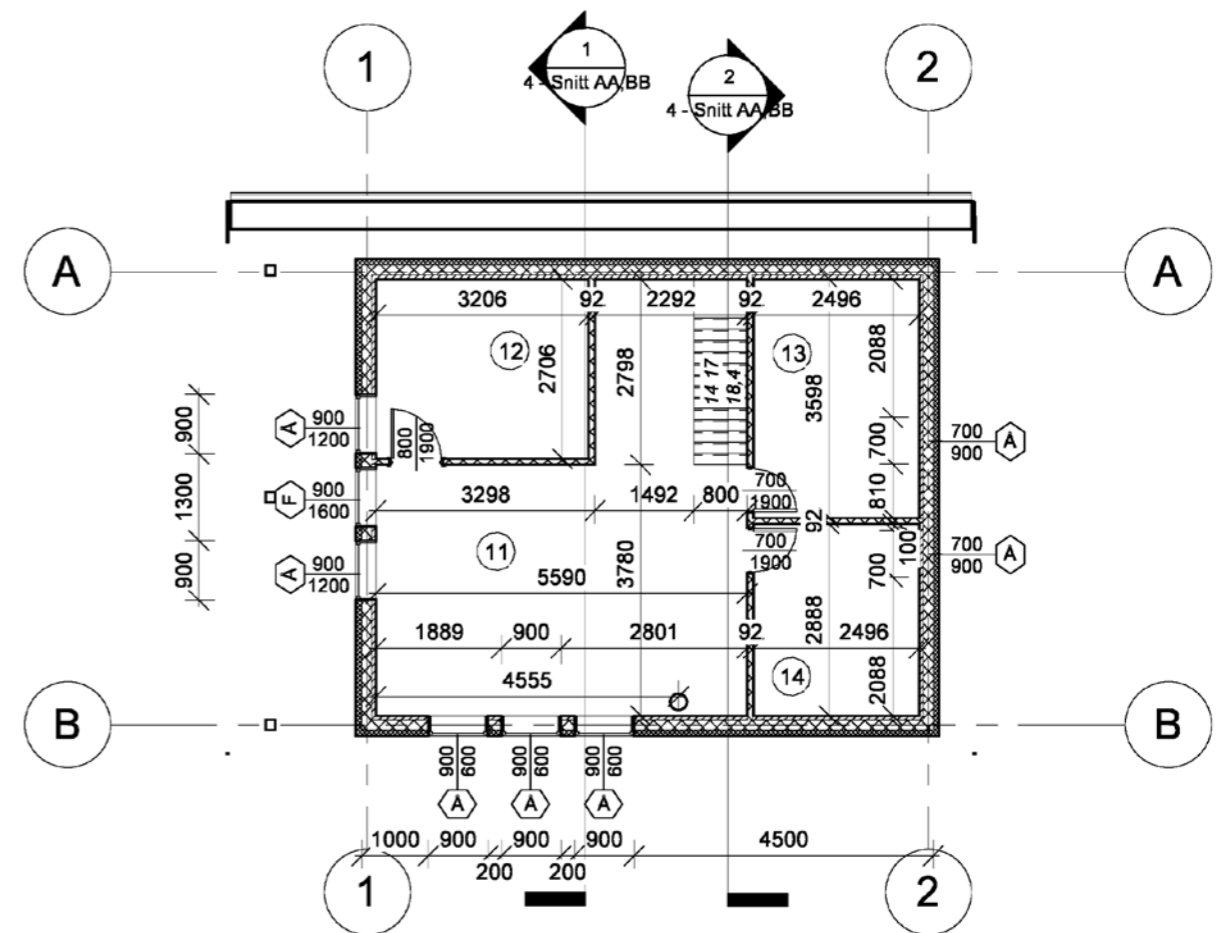
1 1. etasje
1 : 100

0 etasje			
Number	Navn	Overflaten	Nivå
01	HALL	5,56 m ²	0,00
02	SOV	7,50 m ²	0,00
03	KJØKKEN	9,01 m ²	0,00
04	STUE	21,34 m ²	0,00
05	BOD	3,61 m ²	0,00
06	BAD	5,20 m ²	0,00
		52,21 m ²	

BYA - 70,35 m²BRA - 54 m²

1 - etasje
Skala 1 : 100

BAKKEJORD



1 2. hems
1 : 100

1 etasje			
Number	Navn	Overflaten	Nivå
11	HEMSTUE	25,26 m ²	2,392
12	BOD	8,68 m ²	2,392
13	HEMSEROM	8,98 m ²	2,392
14	HEMSEROM	7,21 m ²	2,392
		50,12 m ²	

2 - hems
Skala 1 : 100

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

Vedtekter for Vortunglia Hytteforening:

§ 1. FORMÅL

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

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

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

§2. MEDLEMSKAP

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

§ 3. MEDLEMMENES PLIKTER

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

§ 3B TRIVSELSREGLER

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

De til enhver tids gjeldene trivselsregler skal følge som vedlegg til vedtekter, men kan endres uten vedtektsendring. Trivselsreglene kan kun endres under Årsmøtet eller ved

Ekstraordinært årsmøte. Endring av trivselsregler skjer ved normalt flertall. (50%). (lagt til 09.11.20)

§ 4. MEDLEMSKONTINGENT

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

§ 5. ÅRSMØTET

Årsmøtet er Vortunglia Hytteforenings høyeste bestemmende organ.

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

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

Årsmøtet skal behandle

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

Avstemning i Årsmøtet

Hvert medlem (hytte) har 1 stemme.

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

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

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

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

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

§ 6. STYRET

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

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

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

Styret skal føre protokoll.

Styret innkaller til Årsmøte.

§ 7. UTVALG / NEMNDER

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

§ 8. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

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

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

§ 9 MEDLEMSMØTER

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

§ 10. VEDTEKTSENDRINGER

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

§ 11. OPPLØSNING

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

§ 12. IKRAFTTREDEN

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

Sist endret under de digitale årsmøter 09.11 2020 og 30.10.2021)

§13. Samvirkeleg Renseanlegg

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

Vedlegg til Vedtekter iflg vedtektenes §3B:

Trivselsregler for Vortunglia Hytteforening

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

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

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



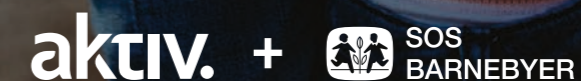
Foto: Party Brito, Unsplash

Takk for din gave til SOS-barnebyer!

For hvert boligsalg utført av oss i Aktiv Eiendomsmegling donerer vi kr 100,- til SOS-barnebyer. I 2023 utgjorde dette totalt kr 1,000,000.

SOS-barnebyer er til stede i konfliktområder over hele verden, og jobber for at barn skal få beskyttelse og omsorg i en familie, aller helst sin egen.

Skulle du selv ønske å donere et beløp eller bli fast giver kan du gå inn på www.sos-barnebyer.no for mer informasjon.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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 avgis.

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Vortunglia 43
1950 RØMSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre