



aktiv.

Vortunglia 19, 1950 RØMSKOG

**Arealeffektiv, moderne hytte med
loft fra 2018 - Peisovn - Stor
terrasse - Ved innsjøen Vortungen
og Rømskog Spa & Resort**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla.haugerudbraten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Omkostn.: Kr 57 640,-
Total ink omk.: Kr 2 307 640,-
Selger: Tonje Elise Skagemo Skau
Fredrik Skau Skagemo

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 69/69 kvm
Tomtstr.: 442.8 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 267, bnr. 224
Oppdragsnr.: 1107260019

Ditt nye fristed!

Vortunglia 19 er en flott, moderne og arealeffektiv fritidsbolig fra 2018. Hytta ligger ved innsjøen Vortungen, og rett utenfor døra er det idylliske tur- og rekreasjonsmuligheter for både små og store.

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

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

Hytta fremstår med tradisjonelle materialvalg, god standard og praktisk planløsning med alt du trenger på ett plan. Stue og kjøkken danner et åpent allrom med peisovn, unik, naturlig lyssetting og luftig atmosfære. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.

Videre er det et loft med bod og innredede rom, en pen entré, et bad/wc og to fine soverom.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning 1. etasje	6
Plantegning loftsetasje	17
Om eiendommen	25
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	70
Kart	77
Ferdigattest	79
Energiattest	81
Vedtekter	82
Nabolagsprofil	89
Andre vedlegg	91
Budskjema	99



Aktiv Bjørkelangen v/Camilla Haugerudbråten har gleden av å presentere Vortunglia 19!
Foto: Espen Edin



Vortunglia 19 er en flott, moderne og arealeffektiv fritidsbolig fra 2018. Hytta ligger ved innsjøen Vortungen, og rett utenfor døra er det idylliske tur- og rekreasjonsmuligheter for både små og store.

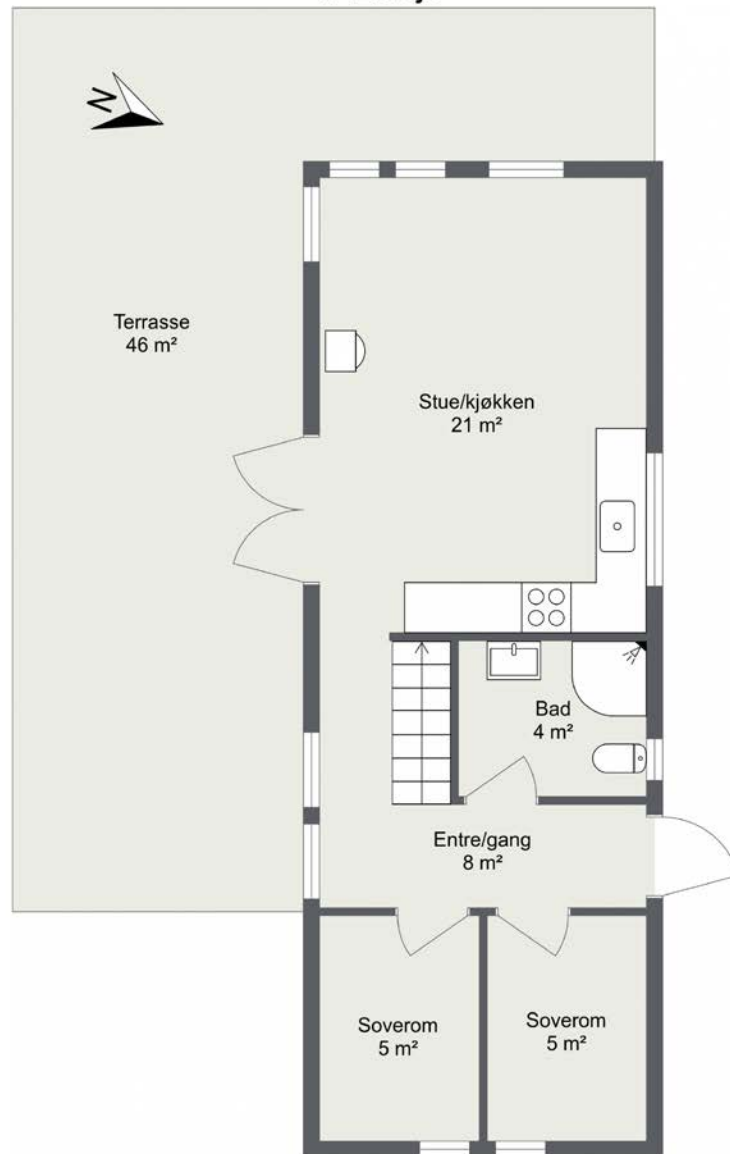


Det er parkering på egen, gruslagt gårdsplass.



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

Vortunglia 19, Rømskog 1. Etasje



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

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



Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med naturlig panel på veggene og lysegrå fliser på gulv med gulvvarme.



Hytta har tradisjonelle materialvalg og praktisk planløsning med alt du trenger på ett plan, samt et loft med bod og to innredede rom.



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



Innredningen har lyse, profilerte fronter og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.



Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator, komfyrvakt og benkestikk.



Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et flott allrom med luftig takhøyde og unik, naturlig lyssetting.



Dagslyset strømmer inn via store vinduer på endeveggen, og ved stuesonen er det utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 46 kvm.



Det er åpen himling til loftsetasjen.



Allrommet har en god peisovn, og det er naturlig panel på veggene og nyere, tidsmessig laminat på gulvet.



Om ønskelig kan en del av møblene i hytta medfølge salget.





Det er to fine soverom i første etasje. Her er det naturlig panel på veggene og tidsmessige laminatgulv, og det er store vinduer på hvert rom.



Det er plass til både seng og kommoder, og hytta har for øvrig lagringsplass i en bod på ca. 3 kvm i loftsetasjen.

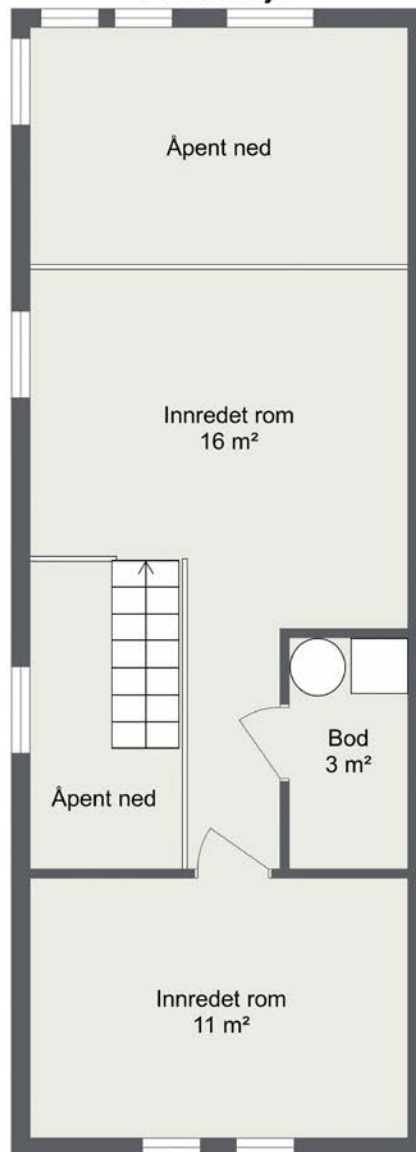


Badet fremstår som pent, velholdt og praktisk, og har naturlig panel på veggene og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme.



I tillegg til baderomsinnredningen er badet utstyrt med et toalett, mekanisk avtrekk og et dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin finnes i boden i loftsetasjen.

Vortunglia 19, Rømskog Loftetasje



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

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

Det er åpent trappeløp fra gangen opp til loftsetasjen.

Loftsetasjen fremstår som et lyst og luftig areal med mye lysinnslipp fra vinduer og fra etasjen under.





Takhøyden i etasjen er 2,11 m, noe som er lavere enn dagens krav til takhøyde i oppholdsrom for fritidsboliger som er minimum 2,20 m.



Selger har tatt i bruk etasjen til stue og soverom, men rommene er ikke godkjent for varig opphold.



Innredet rom i loftsetasje.



Varmtvannsbereder og vaskemaskin plassert i boden i loftsetasjen.



Hytta har en fin internbeliggenhet på hyttefeltet. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 46 kvm fra 2020.



Her er det utmerket plass til grill og ønsket utemøblement, og to høye levegger sørger for lune og usjenerte forhold.



Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og det er montert både utestikk og moderne utebelysning på hytteveggen.



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



Om sommeren er det bademuligheter nærmest rett utenfor døren, og om vinteren er det oppkjørte skiløyper i nærområdet. I skogen rundt hyttefeltet er det muligheter for å plukke både bær og sopp.



Rømskog er et ekte naturparadis, med over 100 innsjøer og tjern som innbyr til fiske, padling og bading. Området inviterer til friluftsliv året rundt, med ro, frisk luft og naturskjønne omgivelser som bakteppe for et aktivt liv.



Rømskog har et aktivt og levende lokalsamfunn. Joker Rømskog er den trivelige nærbutikken med alt du trenger i det daglige, og som også blir et sosialt møtested.



Rømskog kombinerer sterk lokal identitet og solid forankring i lokalmiljøet. Rømsjingene er gode på å skape liv og røre i bygda, og som ny vil du føle deg velkommen og inkludert.



Rømskog byr på idylliske badeplasser, blant annet Kirkesand ved Rømskog kirke og Sandviksand øst for Kurøen - og ikke minst ved Vortungen rett ved hytta!



Omkranset av skog, vann og fredelige kulturlandskap, gir beliggenheten en sjelden ro og et harmonisk miljø for både familieliv og fritid.



Rømskog Spa er en del av Unike Hoteller og kombinerer moderne velvære med naturopplevelser og panoramautsikt over Vortungen. Rømskog Spa tilbyr utleie av kano, SUP og trambåt på Vortungen.



Kurøen bygdetun og kultursenter er Rømskogs tusenårssted, med badeplasser, fiske og kulturarrangementer.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA totalt: 69 kvm

TBA: 46 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Entré/gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom

2. etasje

BRA-i: 24 kvm Innredede rom og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Målt takhøyder 1. etasje: Ca. 2,17 m og åpen himling i del av stue.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,38 m under skråtak til ca. 2,11 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er kontrollert opp mot plantegning 1.etasje, uten vesentlige avvik. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

442.8 kvm. Eier opplyser at hytta ikke var riktig plassert på tomten iht. opprinnelig søknad fra 2018. Riktig plassering ble omsøkt og gitt ferdigattest datert 17.3.2022.

Tomtebeskrivelse

Hytta ligger i et naturskjønt og idyllisk hytteområde like ved innsjøen Vortungen. Her har du alle former for rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, og innsjøen kan by på blant annet bading, SUP, fiske og kanoturer, bare for å nevne noe. Fra eiendommen er det gangavstand til anerkjente Rømskog Spa & Resort, om det skulle friste med en spa-dag og nydelig middag.

Tomten er på 443 kvm, og har en fin internbeliggenhet på hyttefeltet. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 46 kvm fra 2020. Her er det utmerket plass til grill og ønsket utemøblement, og to høye levegger sørger for lune og usjenerte forhold. Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og det er montert både utestikk og moderne utebelysning på hytteveggen.

Beliggenhet

Vortunglia 19 ligger i et naturskjønt område på Rømskog, Aurskog-Høland kommune, med nærhet til innsjøen Vortungen og Rømskog Spa & Resort. Dette gir en idyllisk setting for fritidsboligen, med muligheter for avslapning og rekreasjon.

Rømskog – natur, ro og aktivitet

Rømskog er et ekte naturparadis, med over 100 innsjøer og tjern som innbyr til fiske, padling og bading. Her kan du oppleve jakt, følge merkede turstier eller benytte deg av oppkjørte skiløyper på vinterstid. Området inviterer til friluftsliv året rundt, med ro, frisk luft og naturskjønne omgivelser som bakteppe for et aktivt liv. Bygda ligger idyllisk ved Rømsjøen, tett på svenskegrensen, med Marker i sør som nærmeste nabo. Omkranset av skog, vann og fredelige kulturlandskap, gir beliggenheten en sjelden ro og et harmonisk miljø for både familieliv og fritid.

Kultur og historie

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

Tjenester og hverdagsliv

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

Aktivitet og rekreasjon

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

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

Samhold og utvikling

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Avstander

Mysen, ca 57 km
Bjørkelangen, ca 35 km
Lillestrøm, ca 72 km
Oslo sentrum, ca 95 km
Oslo Lufthavn Gardermoen, ca 96 km
Charlottenberg, Sverige, ca 73 km
Tøcksfors, Sverige, ca 36 km

Bebyggelsen

Området består av hyttebebyggelse og friområder.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført med grunnmurselementer og en støpt plate på mark. Det forutsettes at byggegrunnen består av selvdrenerende masser. Ytterveggene er utført i en trekonstruksjon med en kombinasjon av liggende og stående trekledning, og vindskier i tre. Boligen har en saltakkonstruksjon med taksperrer, som gir en høy himling innvendig. Taket er tekket med taksteinsprofilerte metallplater. Takrenner og beslag er av plastbelagt stål, med kjetting som nedløp. Det er montert en takstige som leder til stålrørspipen. Bygningen har trevinduer med 2-lags isolerglass. Inngangspartiet har en ytterdør med 2-lags isolerglass, og fra stuen er det en to-fløyet terrassedør i tre, også med 2-lags isolerglass, som leder ut til terrassen. Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon med spaltegulv og rekkverk/levegg, samt en platting ved inngangspartiet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke observert luftespalte i nedkant bak kledning ved stikkprøver utført fra bakkenivå. Stikkprøvene ble tatt på tilgjengelige steder langs ytterveggene. I henhold til SINTEF Byggforsk skal kledning med to-trinns tetning ha lufte- og dreneringsspalte for blant annet å sikre uttørring av fuktighet fra baksiden av kledningen.

- Overflater - gulv entré

Avvik: Det er registrert punktvis "bom" (hullyd under fliser) på flere fliser i entré/gang.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på varerørene til vannrørene i benkeskap på kjøkken. Tettemuffer benyttes for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet, og ikke ut i rom som ikke er fuktbeskyttet.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er benyttet trepanel på vegger i våtsoner, noe som ikke er egnet materiale for slike områder. I tillegg mangler vinduet i våtsone synlig fuktsikring.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Da membran/tettesjikt er skjult under og bak fliser og det ikke foreligger dokumentasjon, kan det ikke konstateres type eller utførsel av denne og vurdering er utelukkende på alder og observasjon i sluk. Det er ikke synlig membranmansjett i sluk, begrenset inspisert.

- Våtrom - 1. etasjeE > Bad - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er påvist andre avvik: Våtrom og toalett med avtrekk må ha tilluft for at luften skal sirkulere og at fuktig luft blir ventilert ut. Vifte er plassert bak dusjkabinett og kan ha begrenset effekt.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Iht. TEK-10 og 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."

- Utvendig beslag pipe

Avvik: Utvendige beslag har utettheter. Eier opplyser og fremviser skaderapport datert 18.11.2022, som omhandler lekkasje ved pipegjennomføring. Iflg. rapporten er skadeårsaken utett beslag/krans rundt pipe over tak, med den følge at vann drypper ned på oven ved mye nedbør og vind. Eier opplyser at skaden ikke er utbedret.

- Vinduer - utvendig omramming

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

- Dører - utvendig omramming

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er manglende vannbrett beslag over dører. Vann som renner ned på baksiden av den utvendige kledningen og på vindsperra, skal ledes ut på et beslag over dører. Ytterdør til entre mangler terskelbeslag, som skal hindre vann å trenge inn i konstruksjonen.

- Bod loftetasje

Avvik: Gulvbelegg har skader og det mangler klemring i sluk.

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

Avvik: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Våtsonene på vegger ved dusj og servant har trepanel uten synlig membran eller tettesjikt. Dette innebærer at veggene

ikke er tilstrekkelig beskyttet mot vannpåvirkning. Løsningen er relativt vanlig i fritidsboliger, men oppfyller ikke kravene til membran/tettesjikt på vegger i våtsoner. I henhold til NS 3600:2018 skal det derfor gis TG3.

TG1 - Taktekking

Følgende er opplyst i tilstandsrapporten: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Iht. TEK-10 og 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." Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Snøfangere bør monteres på taket for å oppfylle byggeårets krav. Manglende snøfangere medfører risiko for at snø og is kan rase ned og forårsake personskade eller skade på eiendom.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger udaterte fasade tegninger og plantegning av 1. etasje, som stemmer med dagens bruk. Det er ikke fremvist plantegning av loftetasje eller snitt tegning, som viser takhøyder, det kan derfor ikke kontrolleres om eksisterende høyder er iht. søknad. Det foreligger ferdigattest for nybygg datert 21.12.2018 og for rett plassering datert 17.3.2022.

1.etasje har rom for varig opphold med takhøyde under 2,20 m, som er dagens og byggetidspunktets minimums krav for fritidsboliger. Aurskog-Høland kommune har besluttet at forholdene vedrørende avvik med takhøyder i 1.etasje på Vortungen hyttefelt ikke skal forfølges av kommunen som plan- og bygningsmyndighet. En beslutning om å ikke forfølge forholdene vil imidlertid ikke være til hinder for at den enkelte hytteeier kan søke å få formalisert forholdene i ettertid ved å søke om dispensasjon. Dette vil i så fall skje uten pålegg fra kommunen. Iht. Aurskog-Høland kommune 24.6.2024. På dette grunnlag kan 1.etasje benyttes slik det fremstår i dag. Loftetasje har takhøyde til horisontal himling på 2,11 m og skal da defineres som loftetasje og ikke hems, der takhøyden skal være under 1,90 m. Takhøyde på 2,11 m er lavere enn dagens krav på minimumshøyde 2,20 m for fritidsboliger med rom for varig opphold, deler av rommet kan ha lavere takhøyde, f.eks. under skråtak. Dette innebærer at loftetasje ikke er godkjent for varig opphold, som stue og soverom.

Nyere håndverkstjenester

Det er nylig utbedret gulv i stue/kjøkken etter forsikringssak. Eier har ikke mottatt dokumentasjon fra håndverkere ennå, dette kan fremvises av eier når den foreligger.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Det er ikke foretatt noen besiktigelse. Det er ingen pålegg om utbedring av feil på det elektriske anlegget. Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing ble utført i 2021. Siste tilsyn ble avholdt i 2021 uten avvik. Dette gir likevel ingen garanti for at anleggene er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018. Selger har benyttet fritidsboligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja. Hull i gulvbelegg på vaskerom/bod på hems. I februar 2019 ble det koblet til vaskemaskin i vaskerom/bod på hems. Ved første gangs bruk oppdaget vi at det dryppet vann fra taket på badet i 1.etg som ligger under vaskerom/bod. Vi kontaktet utbygger (Rømskog Hytteutvikling AS) som kom og utbedret skaden. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: Rømskog Hytteutvikling AS. Beskrivelse av arbeidet: Satt sammen avløpsrør som ikke var montert riktig.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Vann har kommet inn fra under verandadør på grunn av manglende beslag. Det har ført til at gulvet på stue/kjøkken måtte byttes (forsikringssak). Det er gjort tiltak, se beskrivelse. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført? 2026. Firmanavn: OCAB AS. Beskrivelse av arbeidet: Forsikringssaken pågår nå og det skal legges nytt laminatgulv på stue/kjøkken og montere verandadør med beslag. Rapport og kvittering vedlegges når den er klar.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Beskrivelse av arbeidet: Vi har byttet kjøkkenkran på kjøkkenet selv.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja. Har du opplevd at dette har vært ustabilt? Ja. Det har tidligere vært lavt vanntrykk i når forbruket i området har vært stort. Det har vært tatt opp i hytteforeningen og er utbedret. Vannet fra vannverket inneholder en del luft.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. Vann har kommet inn gjennom pipen i perioder med regn. Vi oppdaget dette i 2020 utbygger kom og sa at han hadde gjort tiltak. Utbygger gikk konkurs i 2022. Vi kontaktet forsikringen angående saken. Rapport vedlegges, men vi har ikke gjort tiltak for å utbedre lekkasjen. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja. Se punkt om pipe og vanninntrenging fra verandadør.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført? 2020. Beskrivelse av arbeidet: Vi har bygget utvendig terrasse og rekkverk mot syd og vest.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. Det er en liten sprekk i gulvet i dusjkabinettet. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Innhold

Kort fortalt

- Arealeffektiv, moderne hytte fra 2018
- Praktisk planløsning med alt du trenger på ett plan
- Loft med bod og innredede rom
- Naturskjønn beliggenhet ved innsjøen Vortungen
- Gåavstand til Rømskog Spa & Resort
- Turområder rett utenfor hyttedøren
- Parkering på egen, gruslagt plass
- Sydvestvendt terrasse på ca. 46 kvm
- Pen entré med varme i flislagt gulv
- Åpen og luftig stue/kjøkkenløsning
- Moderne og velutstyrt kjøkken
- Tiltalende bad/wc med gulvvarme
- Opplegg for vaskemaskin i innebod
- Hytta har 2 pene soverom i 1. etasje
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

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

Loftsetasje: Bod og to innredede rom.

Entré

Hytta har et pent inngangsparti med gruslagt adkomst, repos i tre og veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med naturlig panel på veggene og lysegrå fliser på gulv med gulvvarme. Hytta fremstår som velholdt, hyggelig og arealeffektiv.

Kjøkken

Kjøkkenet har et moderne og stilfullt design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har lyse, profilerte fronter og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator, komfyrvakt og benkestikk. Det opplyses om at kjøkkenkranen ble skiftet i 2024.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et flott allrom med luftig takhøyde og unik, naturlig lyssetting. Dagslyset strømmer inn via store vinduer på endeveggen, og ved stuesonen er det utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 46 kvm. Allrommet har en god peisovn, og det er naturlig panel på veggene og nyere, tidsmessig laminat på gulvet. Om ønskelig kan en del av møblene i hytta medfølge salget.

Innredet loft

Fra entreen går det trapp opp til et innredet, praktisk loft. I dag fungerer rommene i loftsetasjen som stue og soverom, og ved stuen er det åpent ned til allrommet i etasjen under. Takhøyden i etasjen er 2,11 m, noe som er lavere enn dagens krav til takhøyde i oppholdsrom for fritidsboliger som er minimum 2,20 m. Etasjen er dermed ikke er godkjent for varig opphold, som for eksempel stue og soverom.

Bad/wc

Badet fremstår som pent, velholdt og praktisk, og har naturlig panel på veggene og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, en hylle og et speil. Videre er badet utstyrt med et toalett, mekanisk avtrekk og et dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin finnes i boden i loftsetasjen.

Soverom og garderobe

Det er to fine soverom i første etasje. Her er det naturlig panel på veggene og tidsmessige laminatgulv, og det er store vinduer på hvert rom. Det er plass til både seng og kommoder, og hytta har for øvrig lagringsplass i en bod på ca. 3 kvm i loftsetasjen.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser. Det er registrert punktvis "bom" (hullyd) under flere fliser i entré/gang. Det ble lagt nytt laminatgulv i stue/kjøkken i 2026.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Synlige vannrør av noe jern og plast med rør-i-rør system. Stoppekran er plassert på bad under servantskap. Fordelerskapet er plassert bak dusjkabinettet og er ikke innsisert.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Det er vakumventil for lufting i benkeskap på kjøkken.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.
- Oppvarming: Oppvarming med vedfyring, varmekabler på bad og i entré, samt panelovner.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2018 er plassert i bod i loftetasjen.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Innbo og løsøre

Følgende møbler og inventar medfølger i salget:

- Møbler og vaskemaskinen som fremvist på visning.
- To panelovner og en vifte.
- TV, spisebord, stålampe, bilder, løse pyntegjenstander, dyner/puter osv. medfølger ikke.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Lagt nytt laminatgulv i stue/kjøkken
- Montert terskelbeslag på terrassedør

2024:

- Eier har skiftet kjøkkenkran

2020:

- Bygget terrasse og rekkverk mot syd og vest

2019:

- Lekkasje fra rommet ved installasjon av vaskemaskin, røropplegg ble utbedret av utbygger

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber (internett) på hytta. Selger har abonnement gjennom VEV Romerike. Kjøper må selv tegne eget abonnement.

Parkering

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Hytta er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og i entreen, og med panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn i stue/kjøkken. Hyttas varmtvannsbereder rommer ca. 120 liter.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 250 000

Omkostninger kjøper

2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

57 640 (Omkostninger totalt)

74 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 307 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 324 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 327 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 2 387 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 137 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

I følge opplysninger fra kommunen er beregnet eiendomsskatt for 2026 kr. 197,-. Eiendomsskatt under kr. 300,- kreves ikke inn. Det må påregnes økning i eiendomsskatt som følge av kommunale beslutninger om endring i gebyrsatser. Se kommunens nettsider for oppdaterte gebyrregulativ.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 975 844 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator på nett.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Årlig velforeningsavgift

Kr 15 000

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Vortunglia hytteforening. Hytteforeningen krever inn fellesutgifter på kr 14 000,- årlig (2026) for vei, felles vannforsyning og felles avløp til Evra Renseanlegg. Dette faktureres med henholdsvis kr 7 000,- i januar og kr 7 000,- i juli. Kontingent for medlemskap i Vortunglia Hytteforening er pt. kr 1 000,-. Denne blir fastsatt på årsmøtet hvert år og forfaller til betaling 01.05.

Tilbud om lånefinansiering

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

Hytteforeningen

Hytteforenings navn

Vortunglia Hytteforening, org.nr. 922296006

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 267, bruksnummer 224 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:

3226/267/224:

29.06.2017 - Dokumentnr: 701570 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:267 Bnr:143

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1070994 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0121 Gnr:67 Bnr:224

01.01.2024 - Dokumentnr: 205993 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:267 Bnr:224

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "plassering av fritidsbolig" på gnr/bnr 267/224, Vortunglia 19, datert 17.03.2022. Det foreligger ferdigattest for "fritidsbolig" på gnr 67 bnr 224, datert 21.12.2018.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat vei tilhørende hytteforeninger.

Tilknytning vann: Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Tilknytning avløp: Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Område for fritidsbebyggelse. Følger reguleringsplan "SPA-HOTELL VED VORTUNGEN". I henhold til reguleringsplanen er det fastsatt frisiktsoner. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Det foreligger planer om utvidelse av hyttefeltet. Megler har ikke mottatt ytterligere informasjon og det oppfordres til å kontakte kommunen ved eventuelle spørsmål.

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 27 900,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 43 800,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Camilla Haugerudbråten
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
camilla.haugerudbraten@aktiv.no
Tlf: 930 22 875

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.02.2026

Vedlegg

Rapportutkast

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Vortunglia 19 , 1950 RØMSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 267, bnr. 224

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 13998-1485

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576

Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND HYTTE.

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

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

Bod i loftetasje har skader på belegget og sluk bør utbedres. Det er en mindre lekkasje fra pipegjennomføring, som bør utbedres.

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

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmursegmenter med støpt plate på mark.

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

Saltak konstruksjon med taksperrer og høy himling innvendig. Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater. Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. Kjetting nedløp. Takstige til stålrørspise med beslag.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré. To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk/levegge. Plattning ved inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Vedovn med toppmontert stålrørspise.

Rett tretrapp med åpne trinn.

Profilerte formpressede innerdører.

Bod i loftetasje har belegget på gulv med plastsluk, trepanel på vegger og himling. Det er opplegg for vaskemaskin og sensor for lekkasjestopper på gulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår.

Trepanel med sokkelflis på vegger og trepanel i himling.

Fliser på gulv med sluk og gulvvarme.

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, dusjkabinett og frittstående toalett.

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med et-speils fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskesum, platetopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøll/frys. Lekkasjestopper i benkeskap.

Laminat på gulv og trepanel på vegger.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av noe jern og plast med rør-i-rør system og fordelerskap på bad.

Stoppekran er plassert på bad under servantskap.

Synlige avløpsrør av plast.

Vakuumventil for lufting i benkeskap på kjøkken.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

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

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter med direkte el-tilkobling er plassert i bod i loftetasje.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

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

[Gå til side](#)

Trapp og barnesikring av vinduer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m ²
Totalpris	2 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

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 fasade tegninger og plantegning av 1.etasje, som stemmer med dagens bruk.

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

Det foreligger ferdigattest for nybygg datert 21.12.2018 og for rett plassering datert 17.3.2022.

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

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

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

Dette vil i så fall skje uten pålegg fra kommunen.

Iht. Aurskog-Høland kommune 24.6.2024.

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

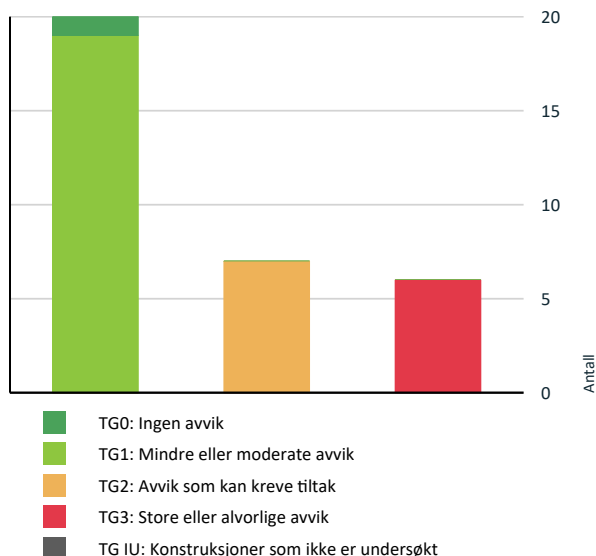
Loftetasje har takhøyde til horisontal himling på 2,11 m og skal da defineres som loftetasje og ikke hems, der takhøyden skal være under 1,90 m.

Takhøyde på 2,11 m er lavere enn dagens krav på minimumshøyde 2,20 m for fritidsboliger med rom for varig opphold, deler av rommet kan ha lavere takhøyde, f.eks. under skråtak.

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

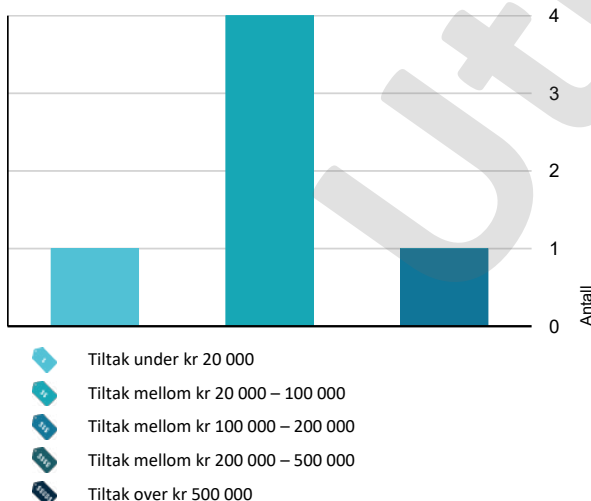
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Referansenivå for vurderinger i rapporten er byggeår 2018 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 2017.

På befaringsdagen var det snødekke og utvendige overflater kan derfor være begrenset inspisert.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

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

Eier var ikke tilstede på befaringen, har gitt opplysninger over e-post og teledont.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig beslag pipe [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - utvendig omramming [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - utvendig omramming [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Bod loftetasje [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Membran og tettesjikt - vegger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv entré [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



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

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Utkast

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Fritid.

Standard

Fritidsbolig på et plan med loftetasje.
Planløsningen 1.etasje består av entre, to soverom, bad og åpen stue/kjøkken løsning med delvis høy himling.
Loftetasje har åpen løsning ned til stue, loftstue, bod med opplegg for vaskemaskin og et soverom.
Det er sør og vest vendt terrasse.
Oppvarming skjer med vedfyring, panelovner og varmekabler på bad og entre.
Fritidsboligen har normal standard tilpasset dagens krav.

Vedlikehold

Boligen har et normalt godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2020	Utført som egeninnsats	Bygget terrasse og rekkverk mot syd og vest.
------	------------------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Taket er snødekt og begrenset besiktiget fra stige ved takfot, da det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på resten av taket.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taktekking bør utføres når taket er snøfritt og under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Tekking er vurdert kun ut fra alder.

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l.
Kjetting nedløp.
Takstige til stålrørpipe med beslag.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer kunne ikke oppdages.
Begrenset besiktiget fra stige og bakkenivå.
Det mangler en nedløpskjetting, som bør monteres.

Vurdering av avvik:

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

Iht. TEK-10 og 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."

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres på taket for å oppfylle byggeårets krav.
Manglende snøfangere medfører risiko for at snø og is kan rase ned og forårsake personskade eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende snøfangere.

TG 3 Utevendig beslag pipe

Stålrørpipe med utvendig beslag.

Vurdering av avvik:

- Utevendige beslag har utettheter.

Eier opplyser og fremviser skaderapport datert 18.11.2022, som omhandler lekkasje ved pipejennomføring.
Iflg. rapporten er skadeårsaken utett beslag/krans rundt pipe over tak, med den følge at vann drypper ned på oven ved mye nedbør og vind.
Eier opplyser at skaden ikke er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.

Utevendig beslag må skiftes eller utbedres for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen og unngå fuktskader.
Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for følgeskader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport



Pipe med beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående trekledning, vindskier av tre.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

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

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

I henhold til SINTEF Byggforsk skal kledning med to-trinns tetning ha lufte- og dreneringsspalte for blant annet å sikre uttørring av fuktighet fra baksiden av kledningen.

Konsekvens/tiltak

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

Skal det opprettes tilstrekkelig lufting bak kledning, må kledning demonteres og etableres krysslekting med musestoppere, som ivaretar lufting bak kledning og hindre mus å komme inn i bygning. Manglende lufting bak trekledning kan redusere uttørring av kledningen og forkorte brukstiden.



Bilde tatt i underkant av kledning og viser fra venstre, kledning, liggende lekt og vindtettduk.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon med taksperrer og høy himling innvendig. Takkonstruksjon er gjenbygget og kun vurdert ut fra alder og utvendige observasjoner.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Sikkerhetsdetaljer er vurdert under HMS punkt.

TG 3 Vinduer - utvendig omramming

Trevinduer med utvendig omramming bestående av vannbrett av tre under vinduer, samt trekledning på sidene og over vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vindu med manglende vannbrett over vindu og vannbrett under vindu av tre.

TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.
To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.

TG 3 Dører - utvendig omramming

Tilstandsrapport

Ytterdører med utvendig omramming bestående av trekledning på sidene og over dører.

Det er nylig montert terskelbeslag på terrassedør i forbindelse med forsikringssak, der smeltevann hadde trengt inn under terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er manglende vannbrett beslag over dører.

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

Ytterdør til entre mangler terskelbeslag, som skal hindre vann å trenge inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vannbrettbeslag over dører og terskelbeslag må monteres for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen og forårsaker fuktskader. Manglende beslag øker faren for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dør med manglende vannbrett og terskelbeslag.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk/leveg. Rekkverk og leveg har noen skjevheter, vurdert til mindre avvik. Terrassen er snødekt og begrenset innsisert.

Platting ved inngangsparti er dekket av snø og ikke innsisert, eier opplyser at denne kan vippe litt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Snødekt terrasse.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er av laminat og fliser.

Vegger og himlinger er av trepanel.

Det er normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

Løs gulvlist på soverom bør festes.

Fliser i entre er vurdert under eget punkt.

Eier opplyser og fremviser skaderapport datert 22.1.2026, som omhandler vanninntrenging under terrassedør, grunnet manglende terskelbeslag.

I den forbindelse ble det lagt nytt laminatgulv i stue/kjøkken i 2026.

TG 2 Overflater - gulv entré

Fliser med gulvvarme i entre/gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert punktvis "bom" (hulld under fliser) på flere fliser i entré/gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre fliser med bom for å forhindre at fliser løsner eller sprekker over tid.

Risikoen ved å ikke utbedre er at flisene kan løsne, noe som kan føre til skader på gulvet og redusert funksjon.



Gulvfliser i gang.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn med toppmontert stålrørpipe.

Vedovn har enkelte rustflekker etter at det har dryppet vann, vurdert til mindre avvik.

Iht. NRBR er siste feiing utført 10.11.2021 og siste tilsyn utført 5.11.2021.

Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

Pipe med beslag over tak er vurdert under eget punkt.

Tilstandsrapport



Rustflekker på topp av vedovn.

TG 1 Innvendige trapper

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

TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører.

TG 3 Bod loftetasje

Bod i loftetasje har belegg på gulv med plastsluk, trepanel på vegger og himling.
Varmtvannsbereder er plassert her og det er opplegg for vaskemaskin.
Det er etablert sensor for lekkasjestopper på gulv, som sikring for eventuelle lekkasjer.
Rommet er ikke et våtrom, men rom med vanninstallasjoner og vurdert etter det.
Eier opplyser at det i 2019 var lekkasje fra rommet ved installasjon av vaskemaskin, røropplegg ble utbedret av utbygger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegg har skader og det mangler klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Belegg bør utbedres eller skiftes, avhengig av bruken av rommet.
Vaskemaskin må ikke benyttes før klemring er montert forsvarlig i sluk, da manglende klemring kan føre til at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner og forårsaker fuktskader, uavhengig om det er montert lekkasjestopper.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bod med bl.a. opplegg for vaskemaskin.



Gulvbelegg og sluk må utbedres.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

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



Bad 1.etasje.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Trepanel med sokkelflis på vegger og trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tilstandsrapport

Det er benyttet trepanel på vegger i våtsoner, noe som ikke er egnet materiale for slike områder. I tillegg mangler vinduet i våtsone synlig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Trepanel i våtsoner ved servant bør beskyttes med egnet fuktsikring eller byttes ut for å redusere risikoen for fuktskader og råte over tid. Trepanel i dusjsone og manglende fuktsikring av vindu anses som tilstrekkelig beskyttet så lenge dusjkabinett benyttes, og det er derfor ikke behov for ytterligere tiltak der.

Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett.

Tiltak bør vurderes i sammenheng med vurdering av membran/tettesjikt.



Trepanel er ikke beskyttet mot vannsprut.

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er fall mot sluk.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. I tillegg er det flislagt oppkant mot dør på ca. 70 mm. Det er ikke dokumentert om membran er trukket opp bak fliskanten, noe som medfører usikkerhet rundt utførelsen.

1.ETASJE > BAD

1 TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

Trepanel på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Våtsonene på vegger ved dusj og servant har trepanel uten synlig membran eller tettesjikt. Dette innebærer at veggene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot vannpåvirkning.

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

I henhold til NS 3600:2018 skal det derfor gis TG3.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Andre tiltak:

Veggene i våtsonene bør utbedres slik at de får tilfredsstillende membran/tettesjikt, for å unngå risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen.

Dagens løsning innebærer at våtrommet kun fungerer dersom det benyttes tett dusjkabinett, og våtsone ved servant er særlig utsatt for fuktskader.

Dersom dusjkabinettet fjernes, må det etableres membran/tettesjikt på veggene for å oppfylle kravene og redusere risikoen for skader.

Kostnadsestimatet gjelder kun for eventuell etablering av membran/tettesjikt på vegger i våtsoner (lokale tiltak).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det er ikke synlig membran/tettesjikt på vegger.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under kabinett.

Det er tilgang til sluk ved å fjerne frontdeksel på kabinettet, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Tettesjikt på vegger er vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er ikke synlig membranmansjett i sluk, begrenset inspisert.

Konsekvens/tiltak

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

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

Sluk bør inspiseres når kabinettet er flyttet.

Manglende dokumentasjon og synlig membranmansjett medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sluk under kabinett.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, dusjkabinett og frittstående toalett. Eier opplyser at det er en mindre sprekk i bunn av kabinettet, denne bør utbedres og tettes, vurdert til mindre avvik.



Mindre sprekk i bunn av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

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

Vifte er plassert bak dusjkabinett og kan ha begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere ventil fra tilstøtende rom. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

Viften bør flyttes slik at den får optimal effekt. Dersom viften er plassert bak dusjkabinettet, kan dette redusere ventilasjonens funksjon og dermed øke risikoen for fuktproblemer.

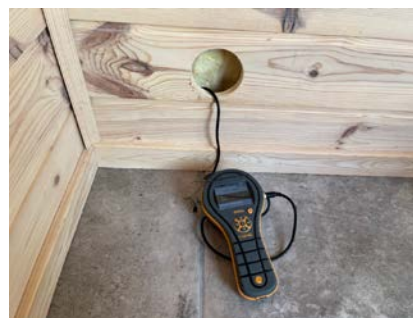


Vifte er plassert bak kabinettet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gang mot våtsone til servant, våtsone til dusjsone kunne det ikke tas hull mot grunnnet yttervegg og kjøkkeninnredning. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

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

Lekkasjestopper i benkeskap.

Laminat på gulv og trepanel på vegger.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Eier har skiftet kjøkkenkran i 2024.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av noe jern og plast med rør-i-rør system. Fordelerskap er plassert bak dusjkabinett, ikke inspisert da kabinettet ikke er flyttet. Fordelerskap må inspiseres når kabinettet er flyttet for å kontrollere at bl.a. drenering er ivaretatt. Stoppekran er plassert på bad under servantskap, funksjonstestet ok.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på varerørene til vannrørene i benkeskap på kjøkken. Tettemuffer benyttes for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet, og ikke ut i rom som ikke er fuktbeskyttet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet. Manglende tettemuffer medfører risiko for at lekkasjevann kan trenge ut i rom uten fuktbeskyttelse, noe som kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjonen.



Varerør må tettes i overkant.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Vakumventil for lufting i benkeskap på kjøkken. Det er vurdert at eventuell staking av avløpsrør kan gjøres fra forgrening i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vakumventiler slipper luft inn i avløpssystemet for å hindre vakum, men slipper ikke luft ut. De må plasseres over høyeste vannlås for å gi forventet effekt.

Innvendig vakumventil er en sekundær løsning. Lufterledning for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig, for å redusere risiko for luktproblemer og feilfunksjon i avløpssystemet.



Vakumventil i benkeskap på kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

TG 1 Varmesentral

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter med direkte el-tilkobling er plassert i bod loftetasje.

Årstill: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

Det foreligger dokumentasjon fra Hemnes El-installasjon AS fra byggeår på Boligmappa.no.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
På Boligmappa.no.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



Sikringsskap i entre.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TO 1 Fuksikring 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 grunnvannsstandnivå.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

Tilstandsrapport

1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet. Vurdert ut fra byggeår og alder. Eier opplyser at det tidligere har vært lavt vanntrykk når forbruket har vært stort, dette skal være utbedret av hytteforeningen. Vannet fra vannverket inneholder en del luft.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Følgende relevante HMS vurderinger er foretatt uten avvik.

Rømningsveier loftetasje. Det er vurdert at rømningsveier er godkjent med åpent areal ned til 1.etasje. Vindu på soverom har bredde på 48 cm, krav til bredde på rømningsvindu er 50 cm.

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke montert barnesikring på vinduer i loftetasjen.

I byggverk der barn kan oppholde seg skal vindu ha barnesikring hvis vinduet er plassert fra 3,3 m over terrenget eller den underliggende flaten. Iht. TEK-17. (Dagens krav).

Trapp er ikke iht. dagens krav for trapper til etasje med «Rom for varig opphold».

Åpninger i rekkverk og trappetrinn er større enn 10 cm og har ikke håndløper på begge sider i trapp, som er dagens krav.

Trapp er smal og bratt, det er for øvrig ikke krav til bredde på intern trapper i fritidsboliger.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør monteres barnesikring på vinduene for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt i boliger hvor det oppholder seg barn.

Trappen bør utbedres slik at åpninger mellom trinn og i rekkverk ikke overstiger 10 cm, og det bør monteres håndløper på begge sider for å minske risikoen for fall og andre ulykker. Trappens bratthet bør også vurderes for å sikre trygg ferdsel.



Vinduer i loftetasje mangler barnesikring.



Trapp til loftetasje er ikke iht. krav om sikkerhet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/69 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 250 000

Konklusjon markedsverdi

2 250 000

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Eikestadveien 202 ,1950 RØMSKOG 66 m² 2015 2 sov	21-04-2024	2 790 000	2 850 000		2 850 000	43 182
2 Vortunglia 16 ,1950 RØMSKOG 67 m² 2019 0 sov	14-07-2025	2 700 000	2 650 000		2 650 000	39 552
3 Vortunglia 43 ,1950 RØMSKOG 78 m² 2022 1 sov	23-04-2025	2 990 000	2 900 000		2 900 000	37 179
4 Vortunglia 4 ,1950 RØMSKOG 72 m² 2017 2 sov	27-10-2024	2 700 000	2 575 000		2 575 000	35 764
5 Vortunglia 37 ,1950 RØMSKOG 86 m² 2019 2 sov	07-07-2024	2 850 000	2 850 000		2 850 000	33 140
6 Eikestadveien 208 ,1950 RØMSKOG 78 m² 2016 1 sov	24-08-2025	2 850 000	2 700 000		2 700 000	32 530
7 Vortunglia 31 ,1950 RØMSKOG 83 m² 2019 1 sov	17-07-2024	2 800 000	2 650 000		2 650 000	31 928
8 Ulvemyrveien 5 ,1950 RØMSKOG 103 m² 2018 1 sov	18-09-2025	2 990 000	2 990 000		2 990 000	29 029

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2025 inkl. renovasjon og feiing. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	2 085
Eiendomsskatt. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	131
Fellesutgifter og kontigent hytteforeningen. Estimert ut fra tilsvarende hytter i 2025.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

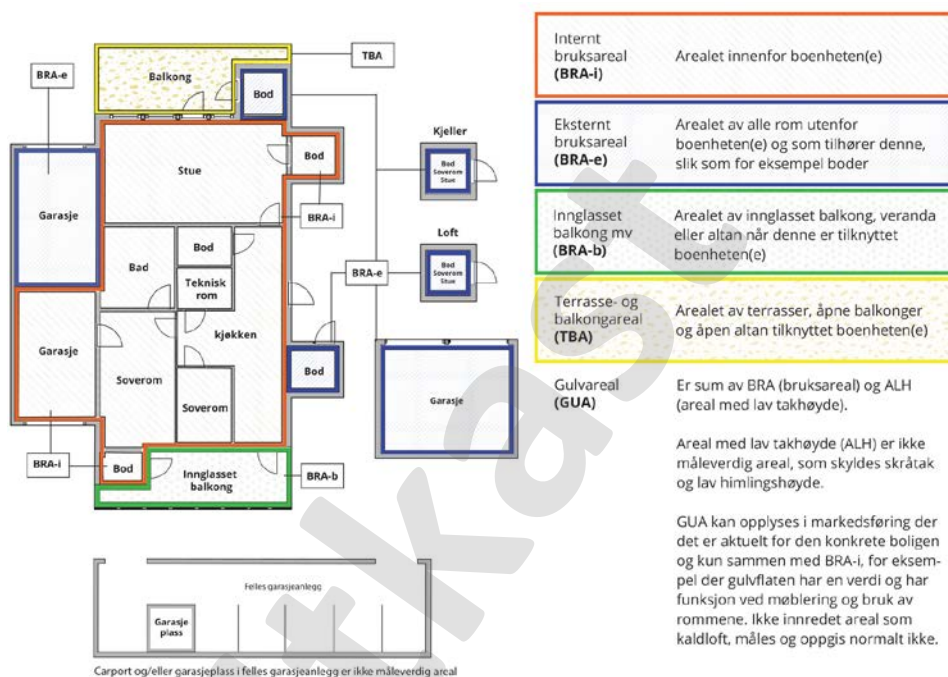
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	45			45	46		45
Loftetasje	24			24		8	32
SUM	69				46	8	77
SUM BRA	69						

Romfordeling

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

Kommentar

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

Terrasse er definert som Åpent areal (TBA) og kan være unøyaktig grunnet snødekke.

Målt takhøyder 1. etasje: Ca. 2,17 m og åpen himling i del av stue.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,38 m under skråtak til ca. 2,11 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er kontrollert opp mot plantegning 1.etasje, uten vesentlige avvik.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger udaterte fasade tegninger og plantegning av 1.etasje, som stemmer med dagens bruk.
Det er ikke fremvist plantegning av loftetasje eller snitt tegning, som viser takhøyder, det kan derfor ikke kontrolleres om eksisterende høyder er iht. søknad.
Det foreligger ferdigattest for nybygg datert 21.12.2018 og for rett plassering datert 17.3.2022.

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

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

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

Dette vil i så fall skje uten pålegg fra kommunen.

Iht. Aurskog-Høland kommune 24.6.2024.

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

Loftetasje har takhøyde til horisontal himling på 2,11 m og skal da defineres som loftetasje og ikke hems, der takhøyden skal være under 1,90 m.

Takhøyde på 2,11 m er lavere enn dagens krav på minimumshøyde 2,20 m for fritidsboliger med rom for varig opphold, deler av rommet kan ha lavere takhøyde, f.eks. under skråtak.

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er nylig utbedret gulv i stue/kjøkken etter forsikringssak.
Eier har ikke mottatt dokumentasjon fra håndverkere ennå, dette kan fremvises av eier når den foreligger.

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	267	224		0	443 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Vortunglia 19, 1950 Rømskog

Hjemmelshaver

Skau Skagemo, Fredrik 1/2
Skau Skagemo, Tonje Elise 1/2

Kommentar

Iht. Kartverket 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 hytteforeninger.

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 tomt på 443 m², som er forholdsvis flat.
Snødekt på befaringtidspunktet.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at hytta ikke var riktig plassert iht. opprinnelig søknad fra 2018.
Riktig plassering ble omsøkt og gitt ferdigattest datert 17.3.2022.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse	31.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	16.02.2026	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunalinformasjon	02.02.2026	Sit.kart, planopplysninger, gebyr, NRBR.	Gjennomgått		Nei
Skaderapport pipegjennomføring	18.11.2022	Skaderapport Gjensidige og SSG.	Gjennomgått	10	Nei
Skaderapport vanninntrenging stue/kjøkken.	22.01.2026	Skaderapport Gjensidige og Ocab.	Gjennomgått	17	Nei
Ferdigattest	05.02.2026	Ferdigattest nybygg 21.12.2018. Ferdigattest plassering fritidsbolig 17.3.2022.	Gjennomgått	2	Nei
Dokumentasjon Elektro	05.02.2026	Dokumentasjon fra byggeår på Boligmappa.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.02.2026	Fasade og plantegning av 1.etasje.	Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tonje Elise Skagemo Skau

Fredrik Skau Skagemo

Boligen

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

Vortunglia 19

1950 Rømskog

3226-267/224/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Hull i gulvbelegg på vaskerom/bod på hems.

I februar 2019 ble det koblet til vaskemaskin i vaskerom/bod på hems. Ved første gangs bruk oppdaget vi at det dryppet vann fra taket på badet i 1.etg som ligger under vaskerom/bod. Vi kontaktet utbygger (Rømskog Hytteutvikling AS) som kom og utbedret skaden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Rømskog Hytteutvikling AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt sammen avløpsrør som ikke var montert riktig.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Vann har kommet inn fra under verandadør på grunn av manglende beslag. Det har ført til at gulvet på stue/kjøkken måtte byttes (forsikringssak). Det er gjort tiltak, se beskrivelse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: OCAB AS

Beskrivelse av arbeidet: Forsikringssaken pågår nå og det skal legges nytt laminatgulv på stue/kjøkken og montere verandadør med beslag. Rapport og kvittering vedlegges når den er klar.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Vi har byttet kjøkkenkran på kjøkkenet selv.

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Ja**

Det har tidligere vært lavt vanntrykk i når forbruket i området har vært stort. Det har vært tatt opp i hytteforeningen og er utbedret. Vannet fra vannverket inneholder en del luft.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vann har kommet inn gjennom pipen i perioder med regn. Vi oppdaget dette i 2020 utbygger kom og sa at han hadde gjort tiltak. Utbygger gikk konkurs i 2022. Vi kontaktet forsikringen angående saken. Rapport vedlegges, men vi har ikke gjort tiltak for å utbedre lekkasjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Se punkt om pipe og vanninntrenging fra verandadør.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Vi har bygget utvendig terrasse og rekkverk mot syd og vest.

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

♦ Ja

Det er en liten sprekk i gulvet i dusjkabinettet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

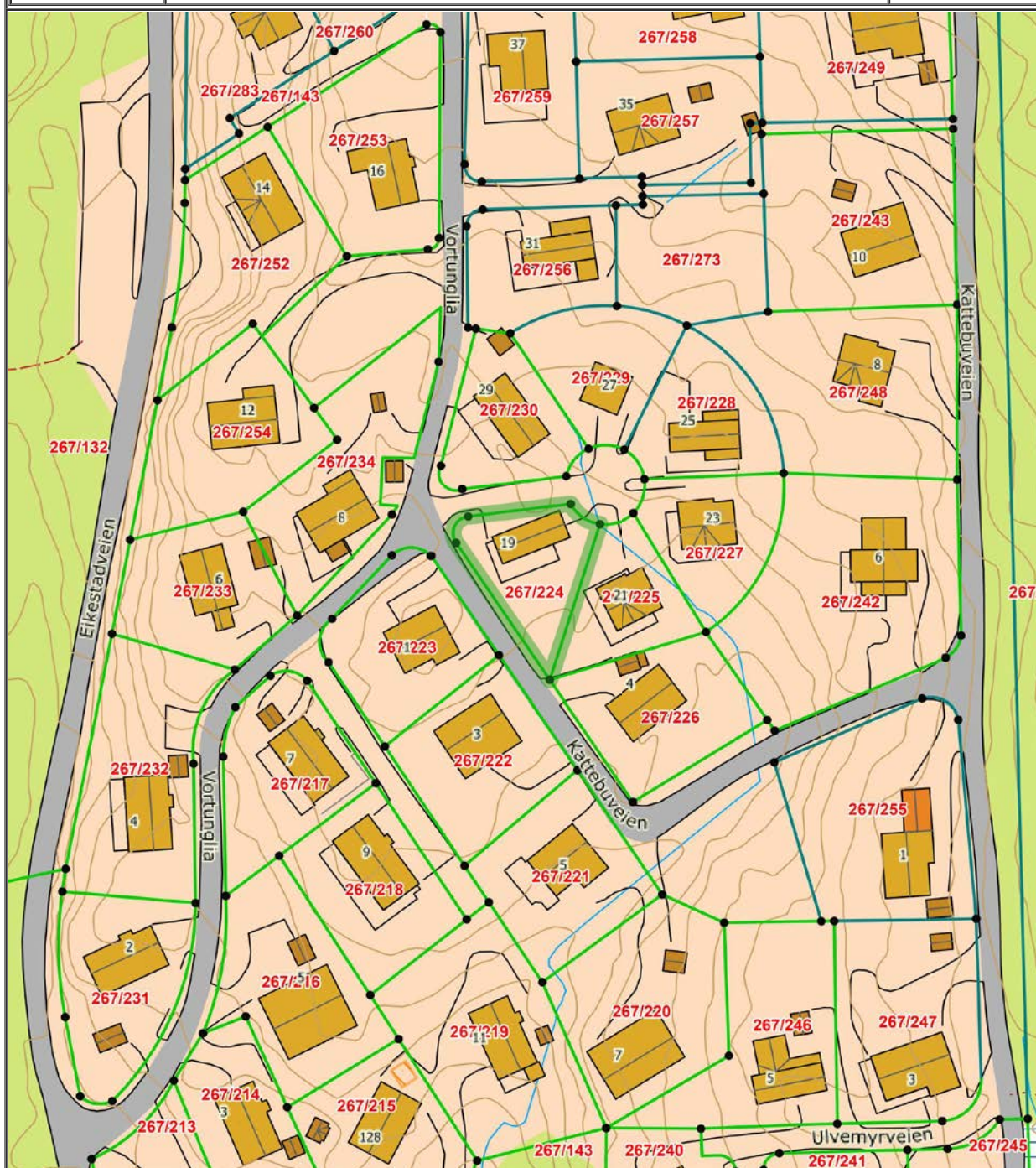
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 267	Bnr: 224	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Vortunglia 19, 1950 RØMSKOG					
Hj.haver/Fester:	SKAGEMO FREDRIK SKAU, NEDRE GLOMVEI 6, 1666 ROLVSØY, med flere					
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 2/2-2026 Sign:				Målestokk 1:1000	



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



 RØMSKOG KOMMUNE 1950 RØMSKOG	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 18/514-4			
	Eiendom/byggested			
	Gnr 67	Bnr 224	Festenr	Seksjonsnr

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

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
1. Tillatelse ihht søknad om tiltak	23.10.2018

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art : Fritidsbolig		
Vedtak fattet av : Tjenesteleder for plan og utvikling Tillatelse til tiltak	Vedtak dato 31.10.2018	Saksnr 18/514
Dato samsvarserklæring:	Ansvarlig foretak:	
21.12.2018	Pro/utf bygning: Rømskog Hytteutvikling AS	
21.12.2018	Pro/utf sanitæranl.: Tonys VVS	
21.12.2018	Pro/utf grunn/fundament.: Rømskog Hytteutvikling AS	
Merknader : Det foreligger søknad om ferdigattest med slutført gjennomføringsplan fra ansvarlig søker som bekrefter at det ikke er feil eller mangler som hindrer ferdigattest. Denne bekrefter at det foreligger samsvarserklæringer for alle funksjoner og ansvarsområder. Det er dermed bekreftet at tiltaket er i samsvar med tillatelser, og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven med forskrifter. - Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl. § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. § 20). - Det må være montert røykvarsler og det må forefinnes tilstrekkelig med slukningsutstyr.		

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Rømskog	21.12.2018	

Fredrik Skau Skagemo
Nedre Glomvei 6
1666 ROLVSØY

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
22/01185-4

Saksbehandler:
Tonje Riber

Dato: 17.03.2022

267/224 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 16.3.2022
Komplett søknad om ferdigattest er mottatt 17.3.2022.

Gjelder: Plassering av fritidsbolig som bygget
Gnr/bnr: 267/224
Byggested: Vortunglia 19, 1950 RØMSKOG
Plangrunnlag: Reguleringsplan Spa-hotellet med hyttefelt

Tiltakshavere/selvbyggere: Tonje Elise Skagemo Skau og Fredrik Skau Skagemo

Søknad om ferdigattest og erklæring for selvbygger er mottatt 17.3.2022. 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
leder

Tonje Riber
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over kopimottakere:
Tonje Elise Skagemo Skau, Nedre Glomvei 6, 1666 ROLVSØY

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



Adresse

Vortunglia 19, 1950 RØMSKOG

Dato for energimerking

30.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-253987

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300712006

Gårdsnummer

267

Bruksnummer

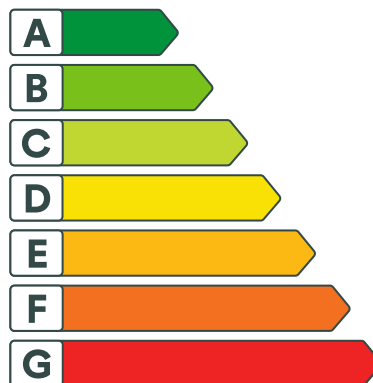
224

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2018

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

45,0 m²

Oppvarmet bruksareal

45,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

186,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

213,76 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 169 kWh

Vedtekter for Vortunglia hytteforening

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

§ 1 FORMÅL

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

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

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

§ 2

MEDLEMSKAP

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

§3 MEDLEMMENES PLIKTER

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

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

§3B TRIVSELSREGLER

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

§4 MEDLEMSKONTINGENT

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

§5 ÅRSMØTET

Årsmøtet er Vortunglia hytteforenings høyeste bestemmende organ.

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

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

Årsmøtet skal behandle:

1 årsmelding

2 revidert regnskap

3 valg

a) styreleder - 2 års funksjonstid

b) kasserer - 2 års funksjonstid

c) styremedlemmer - 2 års funksjonstid

d) varamedlemmer - 2 års funksjonstid

4 Behandling av saker som er oppført på årsmøteinnkallingen.

Avstemming i årsmøtet

Hvert medlem (hver tomteeier) har en stemme.

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

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

§6 STYRET

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

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

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

Styret skal føre protokoll. Styret innkaller til årsmøte

§7 UTVALG/NEMDER

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

§8 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

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

§9 MEDLEMSMØTER

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

§10 VEDTEKSENDINGER

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

§11 OPPLØSNING

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

§12 IKRAFTTREDEN

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

§13 EVRA (Eikestan/Vortunglia renseanlegg)

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

VEDTEKTER FOR VORTUNGLIA VEILAG

Vedtatt på konstituerende møte 28.09.24

§ 1 VEILAGET

Veilagets navn er Vortunglia veilag

Det omfatter gnr 267 bnr 143

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

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

§2 FORMÅL

Vortunglias veilag skal ivareta drift og vedlikehold av veiene som ligger til veilaget.

Veilaget sørger også for de plikter og ansvar et veilag har etter veglov, og da særskilt kap VII

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

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

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

§3 GRUNN- OG RETTIGHETER TIL VEIENE - ANSVAR

Grunneier er Rømskog hytteutvikling AS - konkursboet

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

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

§4 MEDLEMSKAP

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

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

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

§5 ÅRSMØTE

Årsmøtet skal avholdes innen 28.04 hvert år.

Årsmøtet består av medlemmene

Årsmøtet oppstiller retningslinjene for driften av veiene.

Årsmøtet skal velge 3 representanter til styret

Representantene i årsmøtet velger selv møteledere.

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

Medlem av veilaget har møterett, talerett og stemmerett på årsmøtet

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

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

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

Det enkelte vedtak på årsmøtet må ha flertall blant de fremmøtte

Årsmøtet skal som et minimum inneholde følgende punkter i nevnte rekkefølge

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

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

§6 STYRET

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

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

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

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

§7 STYRETS OPPGAVER

Styret skal:

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

Styrets beslutninger ka klages inn for årsmøte innen tre uker etter at han fikk meddelelsen. Medlemmet skal underrettes om rette til å klage øve avgjørelsen og om fristen. Styret avgjør om klage til årsmøtet skal ha oppsettende virkning på eventuelle pålegg, eller om et pålegg om bestemt utførelse skal gjennomføre suten hensyn til klageren.

§8 VEIAVGIFTER

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

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

Vortunglia hytteforening årsmøtet fastsetter:

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

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

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

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

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

§9 BRUK AV VEIEN

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

Veigrøfter holdes åpne av den enkelte oppsitter og ikke tiltettes.

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

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

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

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

§10 GJELD

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

§11 TVISTER

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

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

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

§12 VEDTEKTER OG VEDTEKTSENDRINGER

Endring av vedtektene krever to tredjedels flertall i årsmøtet.

.

Nabolagsprofil

Vortunglia 19

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 30 min 🚗
🚊 Ramberg Linje 470	10 min 🚗 5.1 km
🚊 Eidet Linje 470	11 min 🚗 5.9 km

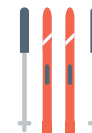
Avstand til byer

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

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 169 m
- 53 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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

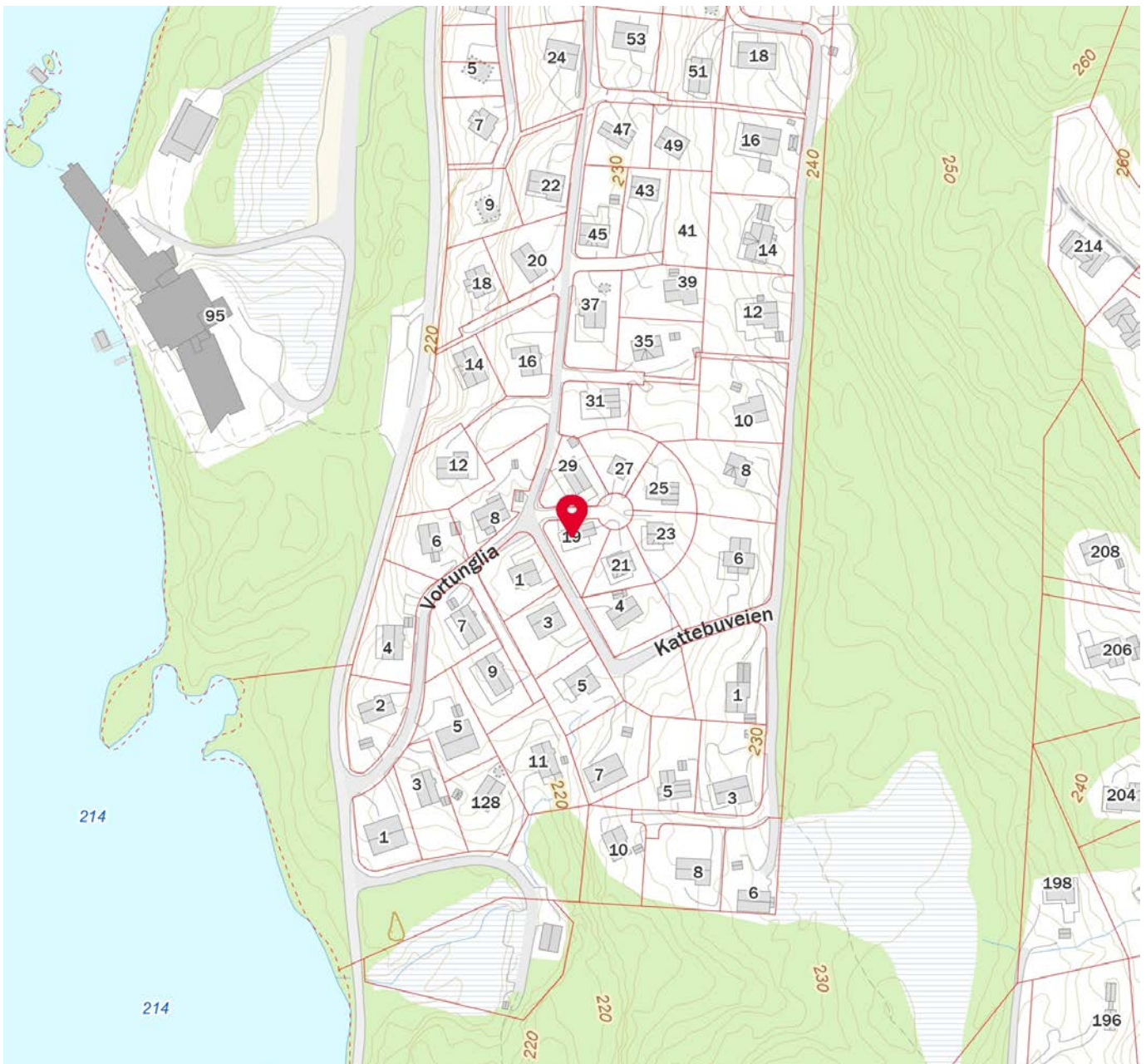
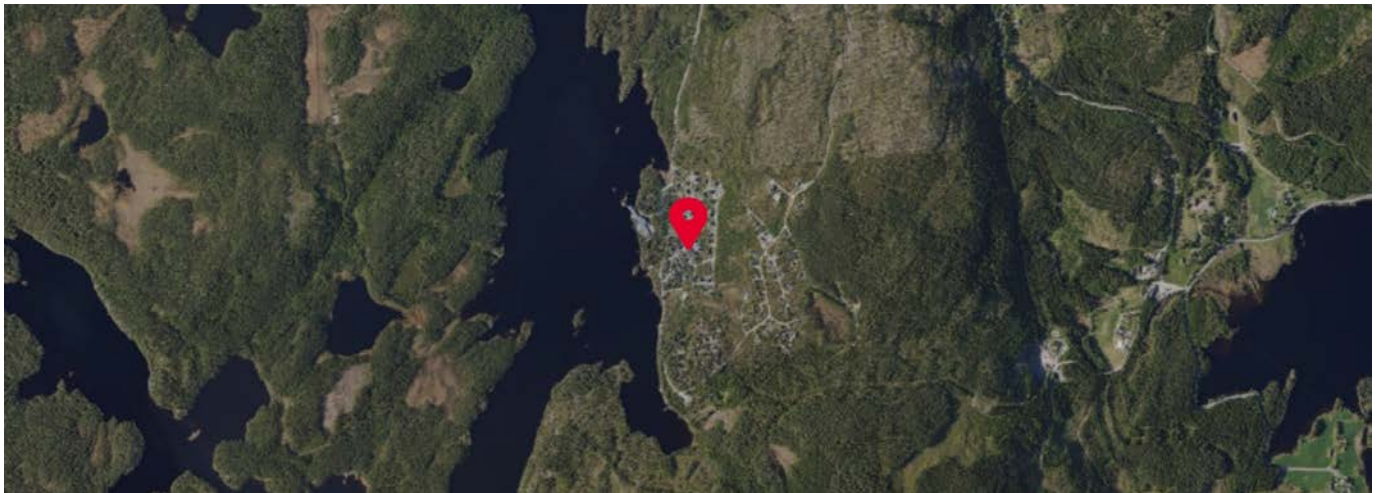


Sport

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

Dagligvare

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



Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Drømmer om fremtiden?

Vi har dyktige meglere med lang erfaring og unik lokalkunnskap som gjør oss godt egnet til å til å hjelpe deg enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!

Camilla Haugerudbråten, 930 22 875, camilla@aktiv.no



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vortunglia 19
1950 RØMSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Telefon: 930 22 875
E-post: camilla.haugerudbraten@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre