

# aktiv.



Eikestadveien 219, 1950 RØMSKOG

**Koselig, velholdt hytte fra 2016.  
Stor terrasse, flott utsikt,  
elbillader. Rett ved Vortungen,  
Rømskog Spa og turområder.**





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

## Camilla Haugerudbråten

**Mobil** 930 22 875

**E-post** camilla@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen.

TLF. 63 85 40 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 72 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 922 640,-  
**Selger:** Nina Svarverud  
Bjørn Reiss-Jacobsen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2016  
**BRA-i/BRA Total** 72/77 kvm  
**Tomtstr.:** 2012.2 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 267, bnr. 199  
**Oppdragsnr.:** 1107260030

# Koselig hytte fra 2016

Velkommen til Eikestadveien 219 – en koselig hytte med moderne kvaliteter. Hytta ble oppført i 2016 i et hyttefelt like ved innsjøen Vortungen og Rømskog Spa & Resort. Turmulighetene er mange og varierte på helårsbasis, og innsjøen byr på bading, fiske og kanoturer sommerstid. Fra en dels overbygd terrasse på ca. 61 kvm er det fin utsikt til vannet, og ved en stor, gruset gårdsplass er det elbillader fra 2024.

Hytta fremstår med stilrene farge- og materialvalg og innholdsrik planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et pent allrom med peisovn og møbleringsfrihet, og kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Videre er det et bad/wc/vaskerom, et wc-rom, en pen entré, to soverom og to innredede loftsrom. Det er klesskap på soverommene, og hytta har lagringsplass i en innebod og i en utebod.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



# Innhold

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....       | 2  |
| Om eiendommen .....           | 4  |
| Tilstandsrapport .....        | 54 |
| Egenerklæring .....           | 76 |
| Kart fra kommunen .....       | 83 |
| Nabolagsprofil .....          | 84 |
| Våre samarbeidspartnere ..... | 88 |
| Megler .....                  | 90 |
| Budskjema .....               | 97 |

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 72 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 77 kvm

TBA: 61 kvm

## Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 72 kvm Entré/gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e: 5 kvm Bod

Hems: Ikke måleverdig areal grunnet takhøyde.

## TBA fordelt på etasje

1. etasje:

61 kvm Terrasse- og balkongareal

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig: Hems er ikke måleverdig da den ikke har takhøyde på minimum 1,90 m i 0,60 m bredde. Gulvarealet er ca. 51 m<sup>2</sup>. Terrasse er definert som Åpent areal (TBA).

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

Målt takhøyder 1. etasje: ca. 2,20 m.

Målt takhøyder hems: Varierende fra ca. 1,20 m under skråtak, til ca. 1,87 m til horisontal himling.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.

Det bemerkes at type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

2012.2 kvm



### **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 på 2012 kvm ligger solrikt til på et relativt nyetablert hyttefelt. Rundt hytta er det hovedsakelig naturtomt, og det er opparbeidet gruslagt gårdsplass og adkomst. En dels overbygd terrasse på ca. 61 kvm strekker seg fra inngangspartiet mot syd og rundt to sider av hytta. Den største delen av terrassen er vestvendt, og kan skilte med nydelig utsikt og upåklagelige solforhold. Terrassen har dekke i tre, plassbygde blomsterkasser, utestikk og veggmontert utebelysning.

### **Beliggenhet**

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

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

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

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

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

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av fritidsboliger.

### **Offentlig kommunikasjon**

Offentlig kommunikasjon består primært av skolebuss.

## **Bygningssakkyndig**

Henning Fagersand

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Fritidsboligen er oppført med grunnmurselementer og en støpt plate på mark.

Drenering er ikke spesifisert, men det antas at grunnen er selvdrenerende.

Ytterveggene er en trekonstruksjon kledd med liggende og stående luftet trekledning, og vindskiene er av tre.

Takkonstruksjonen er et saltak med ark og varme kneloft, tekket med taksteinsprofilerte metallplater over en undertaksduk. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål, og det er montert takstige til pipen.

Etasjeskillerne i boligen er konstruert som trebjelkelag.

Vinduene er av tre med 2-lags isolerglass. Ytterdøren til entréen og terrassedøren er også av tre med 2-lags isolerglass.

Eiendommen har en delvis overbygget terrasse mot sørvest, bygget i tre med spaltegulv. Terrassen mot vest er utstyrt med levegg og markiser. I tilknytning til boligen finnes en uisolert bod med grovstøpt gulv, åpent bindingsverk og takkonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik: Tregulvet har krympesprekker som overstiger det som anses som normalt for den tørre årstiden. Det er registrert noe svikt og knirk i gulvet. Skjøter av tregulvet er ikke fagmessig utført, der det stedvis ikke er lagt i forband, dvs. at skjøter ikke er forskjøvet tilstrekkelig, som normalt er ca. 40-50 cm. Det er registrert hulllyd "bom" i fliser over større arealer og kan tyde på at svinn- eller deformasjonsbevegelser fra underlaget har forårsaket vedheftsbrudd.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Det er ikke observert avløpslufting. Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning. Det er ikke observert stakeluke for avløpsrør. Iht. dagens krav skal installasjoner ha nødvendige rensepunkter for rengjøring.

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

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er benyttet trepanel i våtsoner på badet, og disse er ikke fuktsikre. Vinduet er plassert i dusjens våtsone uten synlig fuktsikring, og kan derfor bli utsatt for fuktpåvirkning.

- 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.

- Kjøkken - 1.Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Takrenner har punktvis lekkasjer. I henhold til TEK-10 og TEK-17 § 10-3 skal byggverk sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Takrennene over inngangspartiet har feil fall, noe som medfører stående vann i rennene, samt en mindre lekkasje.

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

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. 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.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Det foreligger udaterte fasade og plantegninger, snitt tegning er ikke fremvist og takhøyder er ikke kontrollert mot tegning. 1.etasje er terrasse utvidet i forhold til tegning. Hems har tegnet inntrukket altan mot sør, denne er ikke bygget. Hems har toalettrom og bod, disse er ikke tegnet inn. Det bør undersøkes med kommunen om det er behov for oppdatering av tegninger. På befaringstidspunktet var



hems innredet med et soverom og loftstue.

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

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Beskrivelse: På høsten har det innimellom vært mus i oppsatte musefeller i ytterbod. Ingen skade er gjort.

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt? Nei.

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

Firmanavn: Elektrofagmannen, 2024.

Beskrivelse: Installasjon av elbillader.

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

Beskrivelse: Det er planer for utbygging av et nytt hyttefelt på toppen av nåværende hyttefelt. På Kattebuhea

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja.

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

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

- Koselig og moderne hytte fra 2016
- Fint utsyn til innsjøen Vortungen
- Gode turmuligheter hele året
- Gode parkeringsmuligheter på tomt
- Elbillader fra 2024 på hytteveggen
- Stor, dels overbygd terrasse
- Det er gode lys- og solforhold
- Entré med fliser og gulvvarme
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Smakfullt og velutstyrt kjøkken
- God plass til hjørnesofa og spisebord
- Stuen har peisovn og fin utsikt
- Delikat og pent bad/wc/vaskerom
- Et separat wc-rom i loftsetasjen ( ikke byggemeldt )
- 2 soverom og 2 innredede loftsrom
- Lagringsplass i utebod på ca. 5 kvm
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter

### Planløsning

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

Hems: Bod, wc-rom (ikke byggemeldt ) og 2 innredede rom.

Annet: Utebod på ca. 5 kvm.

### Entré

Hytta har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, tilliggende utebod og takmontert utebelysning. Vel inne er det en flott entré med liggende, mørklasert panel på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. Det er fin plass til garderobeløsning, og trappen opp til hemsen går fra entreen.

### Kjøkken

Kjøkkenet har et moderne og smakfullt design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har grå, glatte fronter og solid heltrebenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, komfyrvakt, benkestikk og god arbeidsbelysning.

### Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et romslig og innbydende allrom hvor hele familien kan samles til spillkvelder, avslapning og hyggelige måltider. Allrommet har peisovn, lun atmosfære, liggende panel på veggene og pent, originalt heltregulv. Store vinduer i tre himmelretninger gir nydelig utsikt og unik, naturlig lyssetting, og rommet har direkte adkomst til den dels overbygde

terrassen på ca. 61 kvm.

#### Bad/wc/vaskerom

Hytta inneholder et bad/wc/vaskerom og et wc-rom. Badet er på ca. 5 kvm, og ligger i første etasje. Her er det liggende panel på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et dobbelt speilskap. Videre har badet et toalett, et dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Wc-rom

På hemsene er det et pent, separat wc-rom på ca. 4 kvm. Rommet har lys panel på veggene og i skråhimlingen, og på gulvet er det koksgrått belegg. I tillegg til et toalett har rommet en hvit servantseksjon, panelovn og speil med integrert belysning. Rommet er ikke byggemeldt.

#### Soverom og garderobe

Hytta har to soverom i første etasje og to innredede rom på hemsene (ikke godkjent for varig opphold). Dette sørger for godt med soveplasser til både familie og feriegjester, og ikke minst litt ekstra spillerom i en romslig plass på hemsene. Soverommene i første etasje har liggende panel på veggene, originalt heltregulv og et stort, dobbelt vindu med naturskjønt utsyn. Det er garderobeskap på begge soverommene, og hytta har lagringsplass i en innbod på hemsene og i en utebod på ca. 5 kvm ved inngangspartiet.

### Standard

#### Innvendige overflater

Gulv: Tregulv og fliser i entre/gang. Det er registrert krympesprekker, noe svikt og knirk i tregulvet. Det er også registrert hulllyd i fliser.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system. Fordelerskap og stoppekran er plassert på bad.

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget eller stakemulighet.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon- med unntak av mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert på bad under benkeplate og er direkte el-tilkoblet.

- Sikringsskapet har automatsikringer, og hyttas varmtvannsbereder rommer ca. 120 liter.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2024: Montering av el-bil lader, utført av Elektrofagmannen.

### **Parkering**

Det er parkering på en stor, gruslagt gårdsplass, og det ble montert elbillader på hytteveggen i 2024. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Opplysninger fra el-verket og evt. brann- og redningsvesen:

Iht. opplysninger mottatt fra el-verket er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget, følgelig foreligger heller ingen pålegg om utbedringer.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. el-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

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

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

### Informasjon om strømforbruk

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

### Energimerke

Lysegrønn 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](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Prisantydning og omkostninger kjøper

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger:

73 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

75 140 (Omkostninger totalt)

92 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 025 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 042 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 044 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 2 126 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Beløpet for komm. avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Eiendomsskatt**

Kr 1 873 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Informasjon om formuesverdi**

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](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 17 000

### **Velforening**

Det er pliktig medlemskap i Eikestan Hytteforening. Velavgiften inkluderer vedlikehold/ snøbrøyting av felles vei, vann og avløp. For 2026 er årskontingenten satt til kr. 17 000,- og betales halvårlig med terminer 15.01. og 15.07. Årskontingenten er oppe til vurdering på hvert årsmøte.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Sameiet

### **Sameienavn**

Eikestan Hytteforening;

### **Organisasjonsnummer**

914411386

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 267, bruksnummer 199 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:

3226/267/199:

21.10.2015 - Dokumentnr: 972107 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:267 Bnr:148

01.01.2020 - Dokumentnr: 285085 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0121 Gnr:67 Bnr:199

01.01.2024 - Dokumentnr: 204175 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:267 Bnr:199

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for fritidsbolig, datert 21.10.16. Ferdigattesten er ikke signert av kommunen.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige

tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Det foreligger udaterte fasade og plantegninger, snitt tegning er ikke fremvist og takhøyder er ikke kontrollert mot tegning. 1.etasje er terrasse utvidet i forhold til tegning. Hems har tegnet inntrukket altan mot sør, denne er ikke bygget. Hems har toalettrom og bod, disse er ikke tegnet inn. Det bør undersøkes med kommunen om det er behov for oppdatering av tegninger. På befaringsstidspunktet var hems innredet med et soverom og loftstue. Hems tilfredsstiller ikke krav til "Rom for varig opphold", som innbefatter bl.a stue og soverom, grunnet lavere takhøyde enn 2,20 m, som er dagens krav. Hems er dermed ikke godkjent for overnatting.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann: Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Tilknytning avløp: Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet

#### **Regulerings- og arealplaner**

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan "hyttefelt Vortungen". Planen er datert 22.10.08, revidert 09.02.09

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

På Aurskog Høland kommune sin åpne offentlige postjournal med dokumentnummer "20/07968-110 sak 267/90 Detaljregulering for Vortungen hyttefelt" kan man finne følgende: Kommunestyret i Aurskog-Høland fattet den 17.12.2025, i sak 108/25, vedtak om å godkjenne reguleringsplan for utvidelse av hyttefelt ved Vortungen på Rømskog. Kommunenes reguleringsvedtak ble påklaget rettidig av hytteforeningene, den 28.01.2026, og av hyttenaboer den 29.01.2026. Kommunestyret behandlet klagen som underinstans, den 12.03.2026, sak 8/26 og 9/26. Det ble her fattet følgende vedtak i begge sakene: «Aurskog-Høland kommune tar ikke klagen som er mottatt til følge. Kommunen opprettholder sitt vedtak av reguleringsplan fattet av

kommunestyret 17.12.2025, i sak 111/25. jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Klagen oversendes Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse"

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside:

<https://www.ahk.no/innhold/politikkog-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer//>

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

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

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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](http://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 1,9% 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 vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Camilla Haugerudbråten  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
[camilla@aktiv.no](mailto:camilla@aktiv.no)  
Tlf: 930 22 875

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

24.03.2026





Aktiv Eiendom v/Camilla Haugerudbråten har gleden av å presentere Eikestadveien 219. Foto: Espen Edin i Image Day.



En koselig og velholdt hytte fra 2016 - med stor, solrik terrasse og flott utsikt.





Hytta ligger rett ved innsjøen Vortungen - med flotte helårlege turmuligheter.



Terrassen er delvis overbygd og har et totalt areal på ca. 61 kvm.





Med terrasse rundt to sider av hytta - kan du enkelt følge solen gjennom dagen.



Hytta har et praktisk og overbygd inngangsparti - med trappefri adkomst. Tilliggende inngangspartiet er en utbod.





Velkommen inn!





Vel inne er det en tiltalende entré med lasert panel på veggene og grå fliser på gulvet med lun varme under.



Entréen fremstår romslig med god plass til oppbevaringsmøblement som garderobeskap, kommoder og lignende.





Stue og kjøkken ligger i en åpen, koselig løsning.



Kjøkkenet har et moderne og smakfullt design.





Det er godt med oppbevaringsplass og benkeflater.



Innredningen har grå, glatte fronter og solid heltrebenkeplate med nedfelt kum.





Av hvitevarer er stekeovn, induksjonstopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin integrerte.





Rett ved kjøkkensonen er det naturlig plass for spisebordsmøblement.







Her kan hyggelige måltider nytes med familie og venner.











Med vindusflater i flere himmelretninger er det rikelig med godt, naturlig lysinnfall i allrommet.



God plass til stor sittegruppe og tv/medialøsning.





En moderne peisovn sørger for ekstra hygge og varme.





Vinduene ivaretar ikke bare lysforholdene - men også god utsikt.



Naturskjønne omgivelser.





Allrommet har liggende panel på veggene og pent, originalt heltregulv.





Badet er innredet med gulvmontert toalett, dusjkabinett og har lun gulvvarme under de grå flisene.



Det er opplegg for vaskmaskin.



Innredningen har hvite, profilerte fronter og består av en heldekkende servant over skuffeseksjon og et dobbelt speilskap.





Hytta har to soverom i første etasje og to innredede rom på hemsen.



Rommene i første etasje er av god størrelse.





Det er garderobeskap på begge rommene nede.





Fra entréen fører en tretrapp oss opp til hemsen.





Det gjøres oppmerksom på at hemsen ikke tilfredsstiller krav for rom til varig opphold grunnet for lav takhøyde. Rommene er derfor ikke tillatt for varig opphold.



Det største innredede rommet er av god størrelse med plass til flere sittegrupper.













Wc-rommet er på ca. 4 kvm og har liggende panel på veggene og koksgrått belegg på gulvet.  
Rommet er ikke byggemeldt.



Innredningen har servant over hvit skuffeseksjon, og speil med integrert belysning. Toalettet er gulvmontert.

## Eikestadveien 219, Rømskog

### 1. Etasje

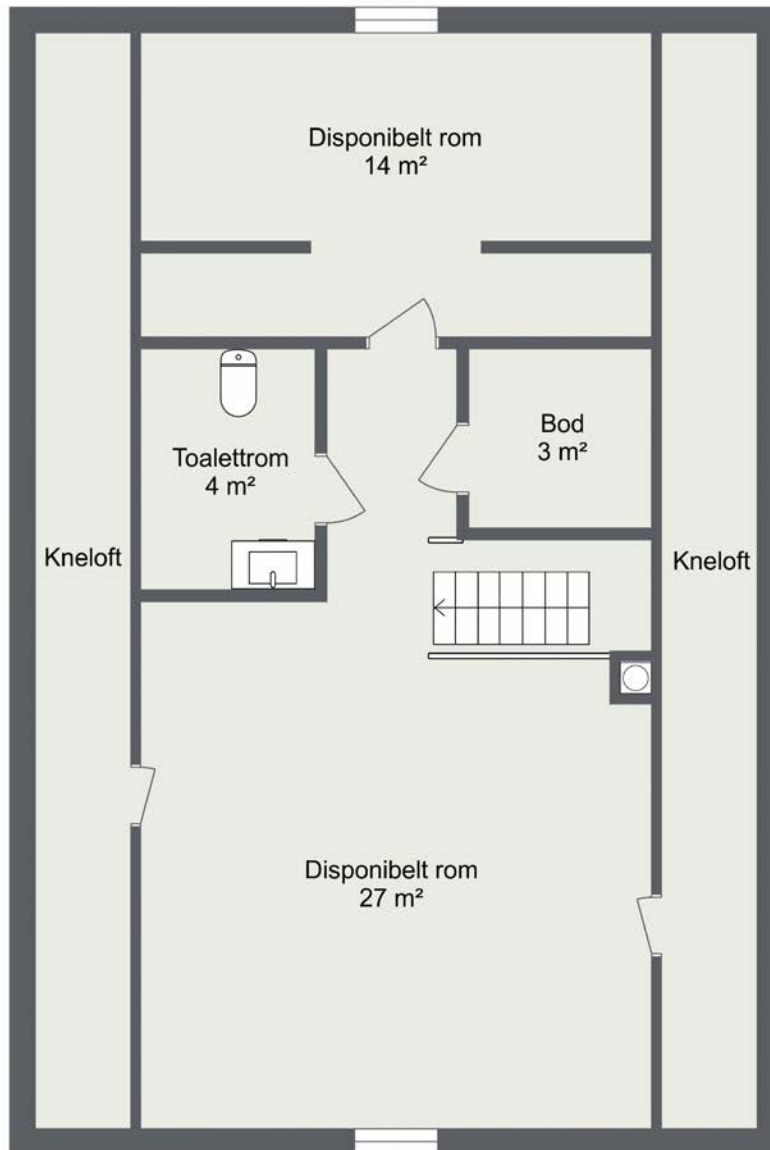


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Eikestadveien 219, Rømskog  
Hems



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Fra hytta har du alle former for rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.



God plass til flere utegrupper og grill.





Terrassen har dekke i tre, plassbygde blomsterkasser, uestikk og veggmontert utebelysning.



Rett ved terrassen er det etablert en fin bål plass.





I tilknytning til denne er det et praktisk vedskjul - som gir deg rask tilgang til veden når du fyrer i bålpanna.





Her kan det grilles og kokkeleres - eller du kan bare nyte de lange, fine sommerkveldene med koselig stemning rundt bålpanna.





Adkomsten er gruslagt - og det ble montert elbil-lader på hytteveggen i 2024.



Deler av terrassen har markise for effektiv solskjerming de varmeste sommerdagene.





Tomten er på litt over 2 mål og hovedsakelig naturtomt med stedlig vegetasjon.



fra hytta er det gangavstand til det kjente Rømskog Spa - om det skulle friste med en spa-dag eller en nydelig middag.





Oversiktsbilde.





Bilde fra Eikestadveien 219, RØMSKOG



Badeplass rett i nærheten



Oversiktsbilde.



# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Eikestadveien 219 , 1950 RØMSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 267, bnr. 199

**Markedsverdi**

**2 950 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 13998-1486

Eiendomsverdi ref nr: EX2107

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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

## Fagersand AS

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Fagersand'.

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 byggeregler

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

## 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 normal bruksslitasje og er godt vedlikeholdt. Det er enkelte bygningstekniske feil eller mangler fra byggeår, som bl.a. manglende snøfangere, manglende membran/tettesjikt på vegger i bad. Tregulv og fliser i entre har enkelte avvik, som det gjøres oppmerksom på. 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: 2016

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

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

Saltak konstruksjon med ark, varme kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang. Takteking av taksteinsprofilerte metallplater med undertaks duk. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Takstige til pipe.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

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

Delvis overbygget terrasse mot sør/vest i trekonstruksjoner med spaltegulv. Terrasse mot vest har levegg og markiser.

Uisolert tilliggende bod har grov støpt gulv og åpent bindingsverk og takkonstruksjon.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av tregulv og fliser i entre/gang. Vegger og himlinger er av trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vedovn med toppmontert stålrørspise.

Enkel rett tretrapp med åpne trinn.

Profilerte formpressede innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår. Trepanel med sokkelflis på vegger og trepanel i himling. Fliser på gulv med gulvvarme. Plastsluk uten synlig membranmansjett under kabinett. Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon. Sanitærutstyr og innredning består av servant med skuffeseksjon, dusjkabinett, frittstående toalett og benk med plass og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk håndklettørker e.l.

Det er elektrisk styrt vifte med tilluft under dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med høye overskap, freste fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjølfrys. Tregulv og trepanel på vegger. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom på hems med gulvbelgg, trepanel på vegger og himling. Utstyr består av frittstående toalett og servant. Oppvarming med panelovn. Naturlig avtrekk med tilluft under dørblad.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Synlige avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert på bad under benkeplate.

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

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er i hovedsak flatt terreng mot bygning.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 77 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 77 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 950 000         |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger udaterte fasade og plantegninger, snitt tegning er ikke fremvist og takhøyder er ikke kontrollert mot tegning. 1.etasje er terrasse utvidet i forhold til tegning.

Hems har tegnet inntrukket altan mot sør, denne er ikke bygget.

Hems har toalettrom og bod, disse er ikke tegnet inn.

Det bør undersøkes med kommunen om det er behov for oppdatering av tegninger.

På befaringsstidspunktet var hems innredet med et soverom og loftstue.

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

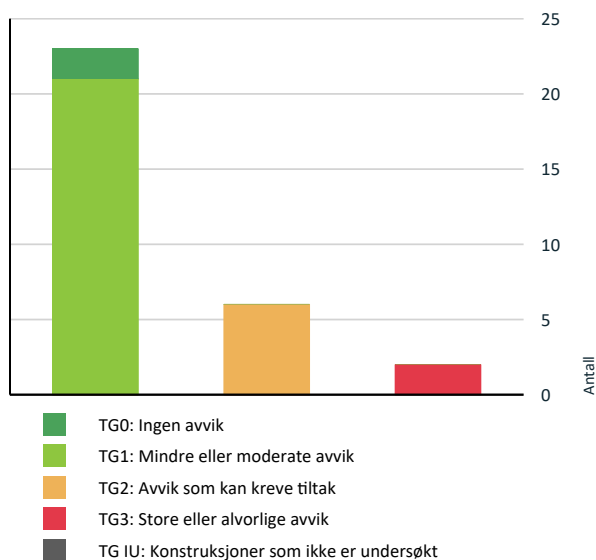
Hems er dermed ikke godkjent for overnatting.

Det foreligger ferdigattest, datert 21.10.2016.



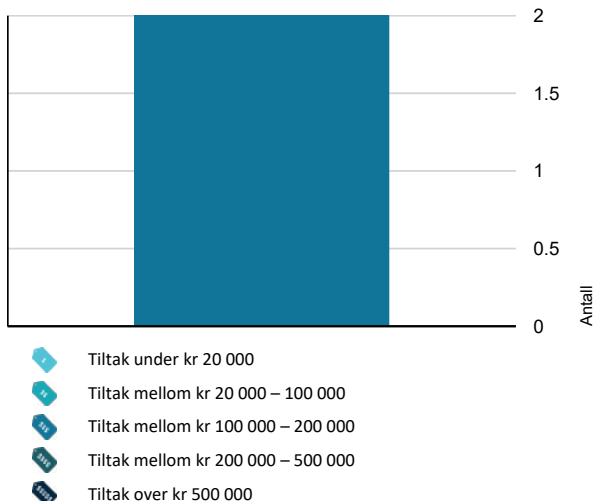
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 2016 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 2010.

På befaringsdagen var det lett 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 tilstede på befaringen og ga opplysninger.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2016

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bygning.

**Anvendelse**  
Fritid

**Standard**  
Fritidsbolig med hovedetasje og hems.  
1.etasje består av entre/gang, to soverom, bad og åpen stue/kjøkken løsning, samt en tilliggende utvendig bod. Hems består av to rom benyttet som loftstue og soverom, samt toalettrom og bod.  
Delvis overbygget sør/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 vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

| År   | Beskrivelse      | Utført av                                              |
|------|------------------|--------------------------------------------------------|
| 2024 | Ny installasjon. | Montering av el-bil lader, utført av ElektroFagmannen. |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

**Kommentar**  
Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater med undertaks duk. Enkelte rustflekker på tekkingen, vurdert til mindre avvik.

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

### TG 3 Nedløp og beslag

**Kommentar**  
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.  
Takstige til pipe.

Begrenset besiktiget fra stige og bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.  
• Takrenner har punktvis lekkasjer.  
I henhold til TEK-10 og TEK-17 § 10-3 skal byggverk sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Takrennene over inngangspartiet har feil fall, noe som medfører stående vann i rennene, samt en mindre lekkasje.

**Konsekvens/tiltak**  
• Lokal utbedring må utføres.  
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.  
Snøfangere bør monteres på taket for å oppfylle byggeårets krav og redusere risikoen for at snø og is raser ned, noe som kan føre til personskaade eller skade på eiendom.

Takrennene bør justeres slik at vann ledes korrekt til nedløp, og lekkasjen må utbedres for å unngå vannskader på fasade og underliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Manglende snøfangere og feil fall på renne.



Stående vann i renne med lekkasje over inngangsparti.

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Kommentar**



# Tilstandsrapport

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående luftet trekledning, vinds kier av tre.  
Ved stikk kontroll ble det observert lufting, musebånd og musebørster.

## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Kommentar

Saltak konstruksjon med ark, varme kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang.  
Inspisert fra luke grunnet inventar.

## ! TG 1 Vinduer

### Kommentar

Trevinduer med 2-lags isolerglass.  
Utvendige vannbrett over og under vinduer av tre uten beslag, det er viktig at disse blir godt behandlet og vedlikeholdt for å oppnå en effektiv tetting.



Vannbrett av tre på vinduer må jevnlig behandles.

## ! TG 1 Dører

### Kommentar

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

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Kommentar

Delvis overbygget terrasse mot sør/vest i trekonstruksjoner med spaltegulv.  
Terrasse mot vest har levegg og markiser.



Terrasse mot vest.

## ! TG 1 Utvendig bod

### Kommentar

Uisolert tilliggende bod har grov støpt gulv og åpent bindingsverk og takkonstruksjon.



Tilliggende bod ved inngangsparti.

## INNENDIG

## ! TG 2 Overflater

### Kommentar

Gulvene er av tregulv og fliser i entre/gang.  
Vegger og himlinger er av trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tregulvet har krympesprekker som overstiger det som anses som normalt for den tørre årstiden. Det er registrert noe svikt og knirk i gulvet.  
Skjøter av tregulvet er ikke fagmessig utført, der det stedvis ikke er lagt i forband, dvs. at skjøter ikke er forskjøvet tilstrekkelig, som normalt er ca. 40-50 cm.

Det er registrert hull lyd "bom" i fliser over større arealer og kan tyde på at svinn- eller deformasjonsbevegelser fra underlaget har forårsaket vedheftsbrudd.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å følge med på utviklingen av krympesprekker og svikt i gulvet, spesielt i sommermånedene når luftfuktigheten øker, for å vurdere om skjøtene tetter seg. Dersom forholdene forverres, bør det vurderes utbedring for å unngå ytterligere skade eller redusert levetid på gulvet.

Når skjøter ikke er lagt tilstrekkelig i forband kan det føre til nedbøyning og svikt, noe som øker risikoen for skader og redusert stabilitet.

Det er ikke behov for tiltak så lenge flisene ikke er løse, selv om det er registrert "bom". Det er imidlertid risiko for at fliser kan løsne på sikt, noe som kan medføre behov for utbedring.



Tregulv med sprekker og skjøter ikke er forskjøvet.



Fliser i entre/gang har "bom".

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv. 1.etasje stue/kjøkken ble det målt opp til ca. 10 mm innenfor 2 m målelengde og tilsvarende over hele rommet. På hems stue ble det målt opp til ca. 15 mm innenfor 2 m målelengde og tilsvarende over hele rommet.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Kommentar

Vedovn med toppmontert stålrørspise.  
Pipe er innkasset på hems og synlig fra kneloft.

Siste tilsyn utført 27.6.2018 uten avvik, siste feiing ikke opplyst, iht. NRBR.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

### Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Ildfast stein med sprekker bør skiftes for å sikre trygg bruk av ovnen og forhindre ytterligere skader eller brannfare.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå redusert sikkerhet og økt risiko for brann eller skade på ovnen.



Sprekker i ildfaste steiner i ovnen.

## TG 1 Innvendige trapper

### Kommentar

Enkel rett tretrapp med åpne trinn.

Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas. Iht. TEK-17 § 12-14.

## TG 1 Innvendige dører

### Kommentar

Profilerte formpressede innerdører. Boddør tar i karm og bør justeres, vurdert til mindre avvik.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

### Kommentar



# Tilstandsrapport

Bad fra byggeår.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet, foruten ferdigattest.



Bad

## 1.ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

#### Kommentar

Trepanel med sokkelflis på vegger og trepanel i himling.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er benyttet trepanel i våtsoner på badet, og disse er ikke fuktsikre. Vinduet er plassert i dusjens våtzone uten synlig fuktsikring, og kan derfor bli utsatt for fuktpåvirkning.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Trepanel og vindu i våtsoner bør fuktbeskyttes eller byttes ut med fuktbestandige materialer for å redusere risikoen for fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialene over tid.

Dersom dagens bruk med dusjkabinett og forsiktig bruk opprettholdes, er det ikke behov for umiddelbare tiltak, men endret bruk eller manglende vedlikehold kan medføre økt risiko for skader på konstruksjonen.

Ses i sammenheng med punkt om membran og tettesjikt.



Vegger ved bl.a. servant er ikke fuktsikret.

## 1.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Kommentar

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er fall mot sluk, med enkelte flate partier.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. I tillegg er det flislagt oppkant mot dør på ca. 50 mm.

Det er ikke dokumentert om membran er trukket opp bak flisanten, noe som medfører usikkerhet rundt utførelsen.

## 1.ETASJE > BAD

### 1 TG 3 Membran/tettesjikt vegger

#### Kommentar

Trepanel på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

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 tettesjikt/membran på våtrommet.

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 våtzone 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**

# Tilstandsrapport



Det er ikke vannrett sjikt på vegger.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Kommentar

Plastsluk uten synlig membranmansjett 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.

Sluk er begrenset inspiert grunnet kabinettet ikke er flyttet.

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.



Sluk under kabinettet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Kommentar

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

Elektrisk håndkletørker e.l.



Benk med plass til bl.a. vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte med tilluft under dør.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Kommentar

Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsone.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 8 % vil displayet ikke vise resultat.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Kommentar



# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med høye overskap, freste fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjølfrys. Tregulv og trepanel på vegger. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



Kjøkkeninnredning.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

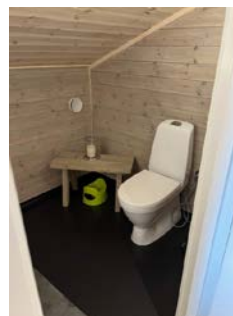
## SPESIALROM

### HEMS > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Kommentar

Toalettrom på hems med gulvbelgg, trepanel på vegger og himling. Utstyr består av frittstående toalett og servant. Oppvarming med panelovn. Naturlig avtrekk med tilluft under dørblad. Det er ikke krav om mekanisk avtrekk på fritidsboliger, men ventilasjon skal tilpasset rommets forutsatte bruk.



Toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

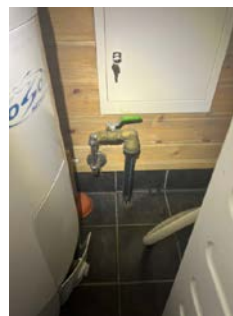
### TG 1 Vannledninger

#### Kommentar

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



Fordelerskap på bad



Stoppekran på bad, funksjonstestet ok.

### TG 2 Avløpsrør

#### Kommentar

Synlige avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er ikke observert avløpslufting.

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

Det er ikke observert stakeluke for avløpsrør.

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

## Konsekvens/tiltak

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

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

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

Installasjoner skal ha nødvendige rens punkter (stakeluke e.l.) for rengjøring. Avløpsrør skal være selvrensende.

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

## TO 1 Ventilasjon

### Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TO 1 Varmtvannstank

### Kommentar

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert på bad under benkeplate.  
Direkte el-tilkoblet.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

### Kommentar

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

Det foreligger dokumentasjon fra byggeår, datert 17.12.2016 av Hemnes El-installasjon AS.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2016**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Samsvarserklæring fra byggeår.**  
**Eier opplyser at elektriker har koblet el-bil lader, uten at det foreligger dokumentasjon.**  
**Det bør fremskaffes dokumentasjon for installasjonen.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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



# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier, fremvist 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.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Kommentar

Ukjent 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 laveliggende grunnvannsstandnivå.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Kommentar

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

### TG 0 Terrengforhold

#### Kommentar

Det er i hovedsak flatt terreng mot bygning.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Kommentar

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

## 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.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Kommentar

Følgende relevante HMS vurderinger er foretatt uten avvik.

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

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

Hems har ikke spesifikke krav, da den ikke har lovlig "rom for varig opphold", det opplyses likevel at vinduer er godkjent for rømning.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**77 m<sup>2</sup>/72 m<sup>2</sup>**

*Fritidsbolig:* Entré, 3 Soverom, Bad, Stue/kjøkken, 2 Bod, Loftstue, Toalettrom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 2 950 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 3 900 000**

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

**2 950 000**

## Konklusjon markedsverdi

**2 950 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

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

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

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                           | SALGSdato  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|-------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Vortunglia 16 ,1950 RØMSKOG<br>67 m <sup>2</sup> 2019 0 sov     | 14-07-2025 | 2 700 000 | <b>2 650 000</b> |           | 2 650 000 | <b>39 552</b>       |
| 2 Vortunglia 43 ,1950 RØMSKOG<br>78 m <sup>2</sup> 2022 1 sov     | 23-04-2025 | 2 990 000 | <b>2 900 000</b> |           | 2 900 000 | <b>37 179</b>       |
| 3 Vortunglia 4 ,1950 RØMSKOG<br>72 m <sup>2</sup> 2017 2 sov      | 27-10-2024 | 2 700 000 | <b>2 575 000</b> |           | 2 575 000 | <b>35 764</b>       |
| 4 Eikestadveien 208 ,1950 RØMSKOG<br>78 m <sup>2</sup> 2016 1 sov | 24-08-2025 | 2 850 000 | <b>2 700 000</b> |           | 2 700 000 | <b>32 530</b>       |
| 5 Vortunglia 31 ,1950 RØMSKOG<br>83 m <sup>2</sup> 2019 1 sov     | 17-07-2024 | 2 800 000 | <b>2 650 000</b> |           | 2 650 000 | <b>31 928</b>       |
| 6 Ulvemyrveien 5 ,1950 RØMSKOG<br>103 m <sup>2</sup> 2018 1 sov   | 18-09-2025 | 2 990 000 | <b>2 990 000</b> |           | 2 990 000 | <b>29 029</b>       |

Kilde :  
Eiendomsverdi



### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Velforeningsavgift.                    | Kr.        | 17 000        |
| Iht. Eikestan Hytteforening.           |            |               |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>17 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 400 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 310 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>3 100 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 100 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

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

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

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 900 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

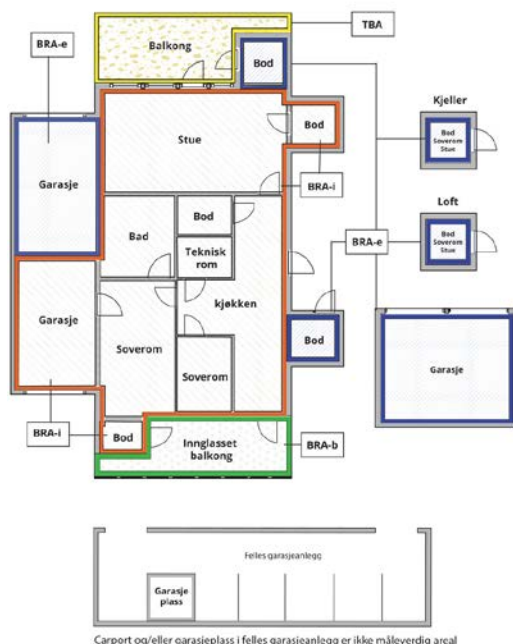
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 72                            | 5                           |                            | 77  | 61                              |
| Hems           |                               |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>72</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>61</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>77</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

Hems er ikke måleverdig da den ikke har takhøyde på minimum 1,90 m i 0,60 m bredde. Gulvarealet er ca. 51 m<sup>2</sup>.

Terrasse er definert som Åpent areal (TBA) .

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

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

Målt takhøyder 1. etasje: ca. 2,20 m.

Målt takhøyder hems: Varierende fra ca. 1,20 m under skråtak, til ca. 1,87 m til horisontal himling.

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

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.

Det bemerkes at type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

**Kommentar:** Det foreligger udaterte fasade og plantegninger, snitt tegning er ikke fremvist og takhøyder er ikke kontrollert mot tegning.

1.etasje er terrasse utvidet i forhold til tegning.

Hems har tegnet inntrukket altan mot sør, denne er ikke bygget.

Hems har toalettrom og bod, disse er ikke tegnet inn.

Det bør undersøkes med kommunen om det er behov for oppdatering av tegninger.

På befaringstidspunktet var hems innredet med et soverom og loftstue.

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

Hems er dermed ikke godkjent for overnatting.

Det foreligger ferdigattest, datert 21.10.2016.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Montering av el-bil lader.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 06.3.2026 | Henning Fagersand | Takstingeniør |
|           | Nina Svarverud    | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune                         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde         | Eieforhold |
|---------------------------------|------|------|------|------|---------------------|---------------|------------|
| 3226 AURSKOG-HØLAND             | 267  | 199  |      | 0    | 2012 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi | Eiet       |
| <b>Adresse</b>                  |      |      |      |      |                     |               |            |
| Eikestadveien 219, 1950 Rømskog |      |      |      |      |                     |               |            |
| <b>Hjemmelshaver</b>            |      |      |      |      |                     |               |            |
| Svarverud, Nina 1/2             |      |      |      |      |                     |               |            |
| Reiss-Jacobsen, Bjørn 1/2       |      |      |      |      |                     |               |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

### Tilknytning vann

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Eiet tomt på 2.012 m<sup>2</sup>, som i hovedsak er flat og fremstår som en naturtomt med gruset innkjøring og parkering.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                  | Dato       | Kommentar                       | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------------|------------|---------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema         | 16.02.2026 |                                 | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Forretningsførerinfo         | 16.02.2026 | Boliginfo hytteforeningen.      | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Kommunalinformasjon          | 05.03.2026 | Sit.kart, planoppl., NRBR.      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest/brukstillatelse | 20.10.2016 | Ferdigattest fritidsbolig.      | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Tegninger                    | 05.03.2026 | Tegninger fra byggeår, udatert. | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Dokumentasjon Elektro        | 17.12.2016 | Dokumentasjon fra byggeår.      | Gjennomgått | 6     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 09.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført 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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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





# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Nina Svarverud

Bjørn Reiss-Jacobsen

---

## Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2016
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Eikestadveien 219

1950 Rømskog

3226-267/199/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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?

♦ **Ja**

På høsten har det innimellom vært mus i oppsatte musefeller i ytterbod. Ingen skade er gjort.





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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elektrofagmannen

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader

---



## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Det er planer for utbygging av et nytt hyttefelt på toppen av nåværende hyttefelt. På Kattebuhea

---

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---





## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. 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.





Adresse

**Eikestadveien 219, 1950 RØMSKOG**

Dato for energimerking

**16.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-260099**

Bygningstype

**Småhus**

Byggningsnummer

**300549868**

Gårdsnummer

**267**

Bruksnummer

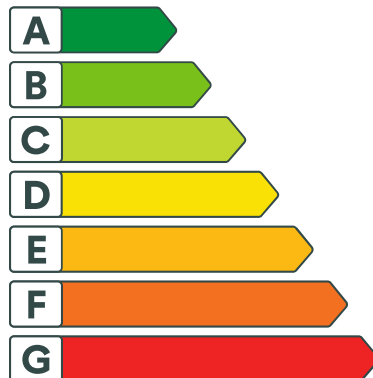
**199**

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

**2016**

Bygningstype

**Fritidsbolig**

Bruksareal

**74,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**74,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## 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

**161,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**181,80 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**14 130 kWh**





# Nabolagsprofil

Eikestadveien 219

## Offentlig transport

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| ✈ Oslo Gardermoen      | 1 t 29 min 🚗       |
| 🚋 Ramberg<br>Linje 470 | 9 min 🚗<br>4.8 km  |
| 🚋 Eidet<br>Linje 470   | 10 min 🚗<br>5.6 km |

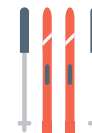
## Avstand til byer

|            |              |
|------------|--------------|
| Mysen      | 54 min 🚗     |
| Askim      | 59 min 🚗     |
| Lillestrøm | 1 t 13 min 🚗 |
| Oslo       | 1 t 35 min 🚗 |

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 459 m
- 53 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

- Bjørkelangen skisenter
- Kjøretid: 38 min
- Skitrek i anlegget: 1

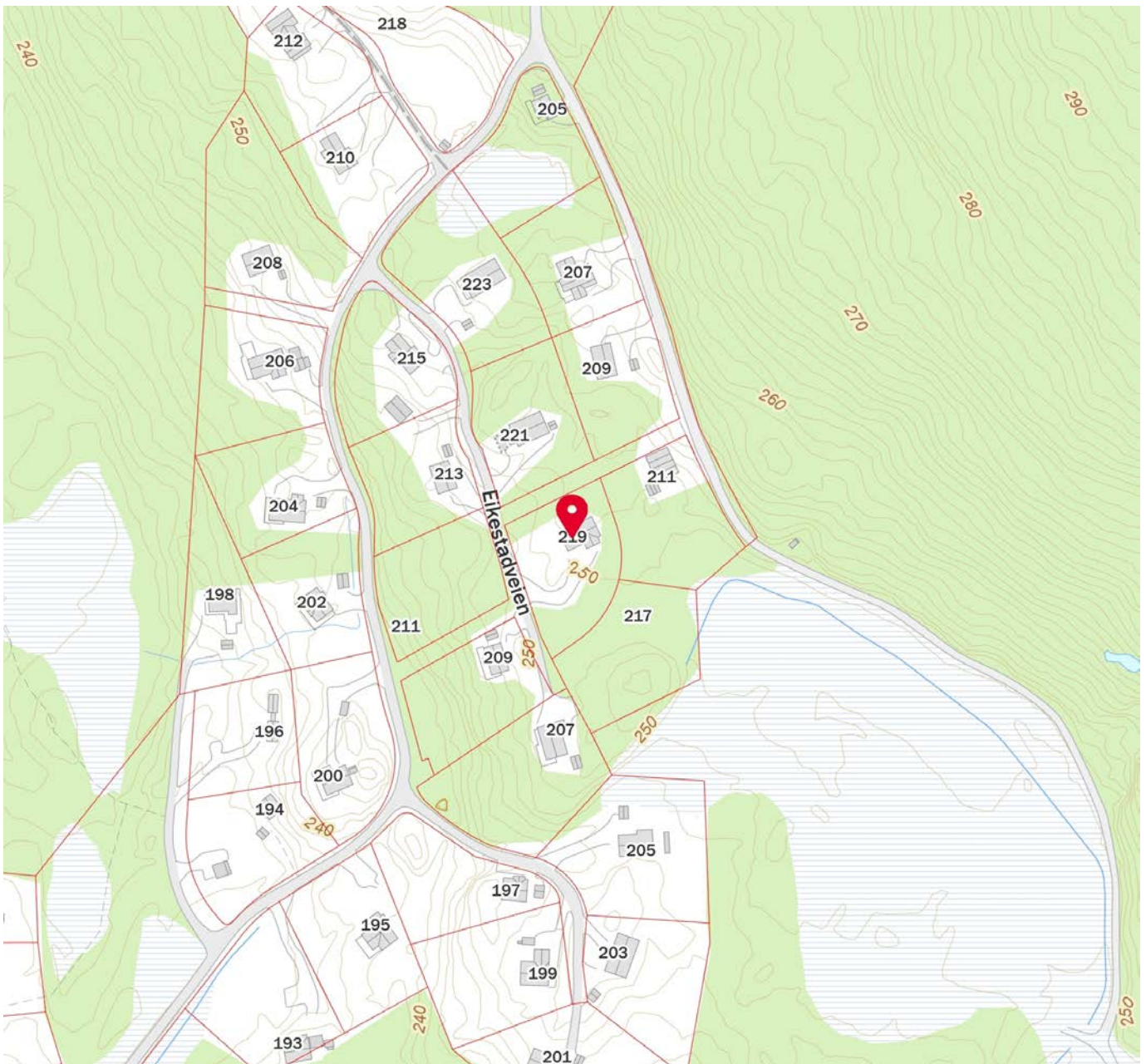
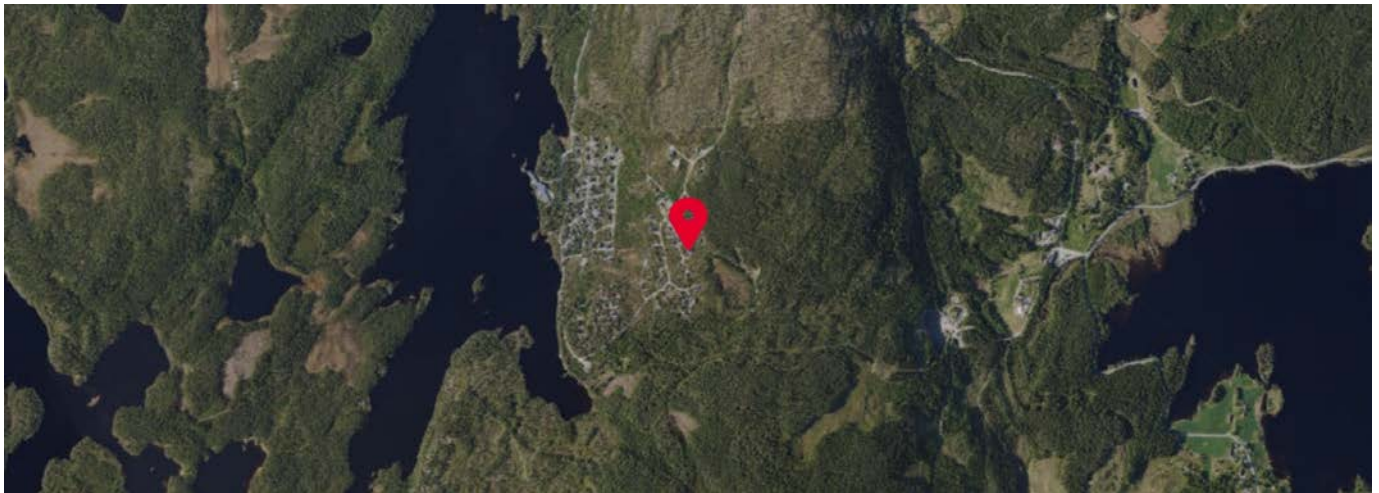


## Sport

|                                              |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|
| ⚽ Rømskogbanen<br>Fotball                    | 11 min 🚗<br>6.8 km |
| ⚽ Rømskog skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 11 min 🚗<br>6.8 km |

## Dagligvare

|                                          |                     |
|------------------------------------------|---------------------|
| Joker Rømskog<br>Post i butikk, PostNord | 10 min 🚗<br>5.9 km  |
| Joker Setskog<br>PostNord, søndagsåpent  | 23 min 🚗<br>20.5 km |







Velkommen til trivelige Rømskog.



Stemningsbilde fra Eikestadveien 219



Rømskog har et rikt kulturliv - med blant annet Kurøen, eller Kørren som det kalles her - et kombinert bygdetun og kultursenter med forskjellige aktiviteter og tilbud.





I umiddelbar nærhet ligger Rømskog Spa & Resort - kåret til Norges vakreste innlands spahotell.







# Aurskog

## SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

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

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

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](https://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](mailto:camilla@aktiv.no)



## 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. AVTREKKSVENTILATORER** 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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





9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

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



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Eikestadveien 219  
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 videreformidlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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