



aktiv.

Eikestadveien 208, 1950 RØMSKOG

Moderne og innbydende hytte fra 2016 - Stor, solrik terrasse med nydelig utsikt - Rett ved Vortungen, spa og turområder. Båtplass.



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Omkostn.: Kr 72 600,-
Total ink omk.: Kr 2 922 600,-
Selger: Rune Myrvang
Suzanne Mørk

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 83/89 kvm
Tomtstr.: 3032.9 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 267, bnr. 184
Oppdragsnr.: 1107250084

Din nye fritidsbolig!

Velkommen til Eikestadveien 208, 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. Det er egen båtplass nede ved vannet.

Fra en dels overbygd terrasse på ca. 51 kvm er det fin utsikt til vannet, og ved en stor, gruset gårdsplass er det elbillader fra 2023.

Hytta fremstår med stilrene farge- og materialvalg og innholdsrik planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et luftig allrom med peisovn og møbleringsfrihet, og kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Videre er det et helfliset bad/wc/vaskerom, en pen entré, et romslig soverom og tre innredede loftsrom. Det er garderobe i entreen, og hytta har lagringsplass i en innebod og i en utebod.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	69
Ferdigattest	74
Energiattest	75
Situasjonskart	76
Vedtekter	78
Nabolagsprofil	80
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 51 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m² Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod.

Loftsetasje/hems

BRA-i: 24 m² Hems/loftetasje: Innredet loftsrom 1, innredet loftsrom 2, innredet loftsrom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

51 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig:

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Terrasse er definert som Åpent areal (TBA).

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,24 m til ca. 2,27 m og ca. 3,97 m ved høy himling. Målt takhøyder i hems/loftetasje: Varierende fra ca. 0,93 m under skråtak til ca. 1,93 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist

tegninger. 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.

Uthus:

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Arealer er beregnet ut fra utvendig oppmåling med båndmål. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3032.9 m²

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.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig på et plan og hems/loftetasje.

Byggemåte:

Grunnmurselementer med støpt plate på mark. Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående trekledning, vindskier av tre med beslag. Saltak med sperrekonstruksjon, utbygg over terrasseplattning fundamentert på tresøyler til sementblokk e.l. Takteking av taksteinsprofilerte metallplater. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Stigetrinn til pipe. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré. To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasseplattning. Delvis overbygget terrasseplattning i trekonstruksjoner med spaltegulv. Fundamentert på blokker og mark.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3 for eneboligen.

Forhold som har fått TG2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående trekledning, vindskier av tre med beslag. Ved stikkkontroll ble det observert ettermontert musebørster. Besiktiget fra bakkenivå og stige med de begrensninger dette medfører. Eier opplyser at det er noe gjenstående maling, som skal tas før salg. Vurdering av avvik: Det er avvik: Kledningen er delvis spikret og skrudd og ikke faglig utført. Det er sprekker og vridd kledning. Liggende kledning mot vest har ikke lufting. Enkelte kledningsbord er støtet ned til terrasse og vannbrett, som kan forårsake fuktskader. Inndeling av stående kledning er feil og ikke faglig utført. Gjennomføring av ventil fra bad i vegg er ikke tett tilstrekkelig.

Utvendig > Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på glass er datert: 2015. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vannbrett under vinduer i loftetasje har ikke tilstrekkelig tetting og kan forårsake fuktskade i vegg. Vinduer i 1.etasje kortender har ikke tilstrekkelig tetting over og kan forårsake fuktskade i vegg. Det er ikke montert barnesikring på vinduer i loftetasjen. I byggverk der barn kan oppholde seg skal vindu ha barnesikring hvis vinduet er plassert fra 3,3 m over terrenget eller den underliggende flaten. Iht. TEK-17. (Dagens krav).

Utvendig > Dører

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

isolerglass fra stue til terrasseplating. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Løsning over ytterdør er ikke faglig utført og mangler dekkbord. Det er ikke montert beslag under terrassedør.

Innvendig > Overflater

Gulvene er av tre og flis. Vegger og himlinger er av trepanel. Vurdering av avvik: Det er avvik: Deler av utførsel på innvendige overflater bærer preg av å ikke være faglig utført. Bl.a. er det glippe mellom gulvlist og gulv, spesielt på loft/hems, krympesprekker i panel flere steder. Tregulv har flekker og noe bruksslitasje. Det er registrert "Bom" (hullyd under fliser), dette kan forkomme på lokale områder spesielt under storformatfliser, langs sidekanter på golv og trenger ikke være feil, mangel eller kvalitetsforringelse, men bør følges med på.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vedovn med toppmontert stålrørpipe. Brannmurplate på en side i hjørne, andre siden av trepanel. Det er forutsatt at vedovn er plassert iht. leverandøren sin anvisning, dette bør undersøkes nærmere. Det er ikke opplyst om siste feiing eller tilsyn. 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 takstmann. Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Innvendig > Andre innvendige forhold

Loft/hems har plassbygget rekkverk av tre og plexiglass. Vurdering av avvik: Det er avvik: En toppløper er noe løs og bør festes bedre. Kantbjelke er ikke kledd inn med panel. Ikke faglig utført.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Synlige vannrør av stål og plast med rør-i-rør system, fordelerskap med drenering er plassert på bad. Stoppekran på bad, funksjonstestet ok. Vurdering av avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det mangler tettemuffer på varerør til vannrør i kjøkkenbenk, som benyttes for at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og ikke ut i rom som ikke er fuktbeskyttet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert på bad, tilkoblet stikkontakt. Årstill: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

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

Kjøkkeninnredning med sporfreste fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder. Det er ikke montert foringer til tak, som er normalt, vurdert til mindre avvik. 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, som var et krav på byggetidspunktet. Krav til lekkasjestopper for rom med vanninstallasjoner og ikke har sluk eller overløp kom i 2010 og gjelder for nyinstallasjoner og nybygg.

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

Fliser på vegger og malt trepanel i himling. Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er sprekk i flis over dør, flere flisfuger har riss og varierende bredde. Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuktsikring og kan bli utsatt for fukt. Våtsone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

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

Forhold som har fått TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Vakumventiler for lufting av avløpsrør er observert på bad og i kjøkkenbenk. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Avløpslufting med vakumventil er en sekundær løsning der ingen andre løsninger er mulig. Det er ikke observert stakeluke for avløpsrør. Iht. dagens krav skal installasjoner ha nødvendige rensepunkter for rengjøring.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme. Det er varierende fall mot sluk, fra ca. 1:50 lokalt ved sluk til i underkant av 1:100. Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik: Det er

registrert "bom" i flere fliser. "Bom" er når flisen er helt løs eller delvis løs, samt riss eller løs fuge. Iht. Norsk Byggkeramikerforening. Det er påvist sprang (høydeforskjeller) på fliser og varierende bredde på fuger, mindre god faglig utførsel.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bod mot våtsone til dusj. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier. Vurdering av avvik: Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert. Ved hulltaking i bod ble det observert dampsperre bak panel i bod. Ved bruk av dampsperre på en side og membransjikt på andre siden av en vegg har konstruksjonen ikke mulighet for uttørking. Dampsperre benyttes ikke på innvendige vegger.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Stigetrinn til pipe. Det er vurdert at bygningsdelen har samme alder som takteking. Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages. Besiktiget fra stige og bakkenivå. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Iht. TEK-10 og TEK-17. § 10-3 "Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg." TG3 er satt fra dette forholdet. Takfotbeslag mot sør fra under takteking til takrenne er montert feil, beslaget er ikke ført opp i takrenne, det kan se ut til beslag ligger feil vei. Takfotbeslag mot nord er forøvrig montert riktig.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Saltak med sperrekonstruksjon med et mindre møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak) uten tilgang, utbygg over terrasseplattning fundamentert på tresøyler til sementblokk e.l. Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er avvik: Det er påvist råte i tresøyle mot sør, som har en bærende funksjon til hems/loftetasje. Tresøyler er plassert ned på sementblokk og blir utsatt for fukt som ikke kan tørke. Løsning i enden av dragere over terrasse er utsatt for fukt og bør undersøkes nærmere for eventuelle skader og løsning må utbedres. Skjevheter på utstikk langvegger. Det er svai i gavlvegg fra overbygg terrasse. Møneloft og kneloft har ikke tilgang og er ikke inspisert.

Innvendig > Etasjeskille loft/hems

Etasjeskille av trebjelkelag. Ved målinger ble det registrert større skjevheter på gulv. I soverom sør/vest er det målt opp til ca. 25 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m og ca. 30 mm over hele rommet. Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2

meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er svikt og knirk i gulv/bjelkelag.

Lovlighet

Fritidsbolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger udaterte tegninger, med endring i planløsning. Et soverom på tegning er endret til bad og bad på tegning er endret til bod. Rom på hems/loftetasje er merket med Loft på tegning. Det medfølger ikke snitt-tegning, som viser takhøyder og eventuelt avvik med bygget. Det foreligger ferdigattest datert 2.5.2016.

Uthus

Det foreligger ikke tegninger.

Krav for rom til varig opphold

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde: Loftetasje har takhøyde til horisontal himling på 1,93 m og skal da defineres som loftetasje og ikke hems, der takhøyden skal være under 1,90 m. Takhøyde på 1,93 m er lavere enn dagens krav på minimumshøyde 2,20 m for fritidsboliger med rom for varig opphold, deler av rommet kan ha lavere takhøyde, f.eks. under skråtak. Dette innebærer at loftetasje ikke er godkjent for varig opphold, som stue og soverom.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 12.05.2025 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Det er ikke utført kontroll. Det foreligger ikke pålegg om utbedring av feil på det elektriske anlegget. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste tilsyn avholdt 26.06.2018 med avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Under tilsynet ble det oppdaget at skorsteinen har for stor retningsendring på røykrøret. Dette hindrer røyken i å komme seg ut og at feiervesenet ikke får utført feiing. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6. NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

Kommentar fra selger: Pipen ble rettet etter befaringen de hadde, slik at den er i orden. I tillegg ble det satt opp brannvegg.

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.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Liten sprekk i en flis på veggen på badet.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Det var mus i vegg første året, problemet ble løst da det ble satt inn musebørste.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. El bil lader og ny kurs. Samsvarserklæring ok. Arbeid utført av Askim El installasjon A/S.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Ladeboks installert av Askim EL installasjon. Dokumentasjon ok.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Noe av innkjøringen ligger på fellesområdet. Avtale med utbygger at det var ok.

Kort fortalt

- Koselig og moderne hytte fra 2016
- Fint utsyn til innsjøen Vortungen
- Gode turmuligheter hele året
- Båtplass nede ved vannet
- Gode parkeringsmuligheter på tomt
- 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
- Ett soverom og 3 innredede loftsrom
- Lagringsplass i utebod på ca. 6 kvm
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter

Planløsning

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

Loftsetasje/hems: 3 innredede loftsrom.

Annet: Uthus på ca. 6 kvm fra 2016.

Innbo og løsøre

Hytta selges med kommoder og senger. Tv med benk, vitrineskap og spisebord kan kjøpes etter avtale med selger. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Sikringsskapet har automatsikringer, og hyttas varmtvannsbereder rommer ca. 120 liter.

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

2023: Ny installasjon. El-bil lader og ny kurs, iht. eier. Årstall satt ut fra samsvarserklæring.

TV/Internett/Bredbånd

Hytta har trådløst bredbånd fra Telenor. Kjøper må tegne eget abonnement.

Parkering

Det er parkering på egen, gruslagt gårdsplass, og det ble montert elbillader på hytteveggen i 2023. Øvrig parkering etter rådets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtid Sparebank 1

Polisenummer

723366

Diverse

Fra årsmøte i Eikestan Hytteforening:

6.2 Budsjett Eikestan Hytteforening: Styret kom med forslag om en medlemskontingent for 2025 på kr 20.000,- pr eiendom m/hytte i budsjettet. Det ble stilt spørsmål om hvordan vi skal beregne nødvendig kontingent fremover. Noen av medlemmene reagerer på høye summer over flere år nå, men ser at det har vært nødvendig for å opparbeide en økonomisk buffer til uforutsette hendelser.

Enstemmig vedtak: Styret skal på årsmøtet 2026 komme med begrunnet forslag til hvilken grense en skal ha for øvre og nedre beholdningsgrense av kassebeholdning. Medlemskontingenten skal da beregnes slik at en oppnår øvre grense av kassebeholdning ved hoved innbetalingen i juni mnd.
Budsjett for 2025 enstemmig vedtatt.

10. 1 Fastsettelse av årskontingenten for 2025:

Medlemskontingent for 2025 blir kr 20.000 pr tomt med hytte. Dette ble enstemmig vedtatt.

Styret bad om fullmakt til å ekstra innkalle kr 2500 ved begrunnet behov. Under diskusjon av punkt 10.1 og 10.2 fremkom det ønske om at Eikestan Hytteforening først bruker av kassebeholdningen før en krever inn ekstra innbetaling. Vedtak: Ved uforutsette økonomiske utgifter må styret bruke av kassebeholdningen, eller i verste fall kalle inn til ekstra ordinært årsmøte. Dette ble enstemmig vedtatt.

Energi

Oppvarming

Hytta er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og i entreen. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn i stuen. Under tilsyni 2018 ble det oppdaget at skorsteinen har for stor retningsendring på røykrøret. Dette hindrer røyken i å komme seg ut og at feiervesenet ikke får utført feiing.

Energimerke

Oransje C

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 2 346 pr 2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter hytterenovasjon 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. I tillegg til kommunale avgifter påløper det eiendomsskatt og velavgift.

Eiendomsskatt

Kr 632 pr 2024

Info eiendomsskatt

Beløpet for eiendomsskatt er oppgitt for 2024. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i gebyrsatsene.

Formuesverdi primær

Kr 600 000 pr 2023

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 20 000

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Eikestan Hytteforening. Velavgiften inkluderer vedlikehold/snøbrøyting av felles vei, vann og avløp. For 2025 er årskontingenten til kr. 20.000,-. Årskontingenten er oppe til vurdering på hvert årsmøte.

Tilbud lånefinansiering

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

Velforening

Eikestan Hytteforening

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 267, bruksnummer 184 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:

3226/267/184:

23.03.2015 - Dokumentnr: 259610 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:267 Bnr:148

01.01.2020 - Dokumentnr: 561814 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0121 Gnr:67 Bnr:184

01.01.2024 - Dokumentnr: 204680 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:267 Bnr:184

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for fritidsbolig datert 02.05.2016.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei tilhørende hytteforeninger. Eiendommen er tilknyttet fellesanlegg for vann og avløp for hyttefeltet. Eier opplyser at noe av innkjøringen ligger på fellesområde og at det foreligger avtale med utbygger om dette. Avtalen er ikke fremvist megler. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm på egen vei i tillegg til veiene som driftes av velforeningen og som betales via årskontingenten.

Regulerings- og arealplaner

Regulert område: Reguleringsplan "Hyttefeltet Vortungen". Arealformål:

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

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.

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

Legalpant

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

Kommentar 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

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

71 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

72 600 (Omkostninger totalt)

88 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 922 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 938 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 941 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 72 600

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,- markedspakke kr. 22.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk. med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.545,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon, kommunal info og foto. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato
04.06.2025



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Eikestadveien 208!



Stedet preges av fredfull natur og milevis med fantastiske turområder, noe som innbyr til rekreasjon på helårsbasis.



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.



Rundt hytta er det hovedsakelig naturtomt og tomten ligger solrikt til.



Vinterstid kan du gå lange skiturer innover i marka, eller kose deg på skøyteisen på innsjøen.



Hytta har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, sydvendt velkomstterrasse og stemningsfull utebelysning.



Vel inne er det en romslig entré med lyslasert panel på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme.



Yttertøyet ryddes bort i et medfølgende garderobeskap, og mer oppbevaringsplass finnes i en tilliggende innebod.



Kjøkkenet har et moderne og smakfullt design. Innredningen har grå, profilerte fronter og koksgrå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.



I innredningen er det integrert stekeovn og induksjonstopp med ventilator over og komfyrvakt.



Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, benkestikk og god arbeidsbelysning.



Mellom kjøkkenet og stuen har spisebordet sin naturlige plass.



Stuen og kjøkkenet utgjør et hyggelig allrom hvor hele familien kan samles til spillkvelder, avslapning og hyggelige måltider.



Allrommet har peisovn, luftig takhøyde, lys panel på veggene og enstavs parkett på gulvet.



Store vinduer i to himmelretninger gir nydelig utsikt og unik, naturlig lyssetting, og rommet har direkte adkomst til den dels overbygde terrassen på ca. 51 kvm.



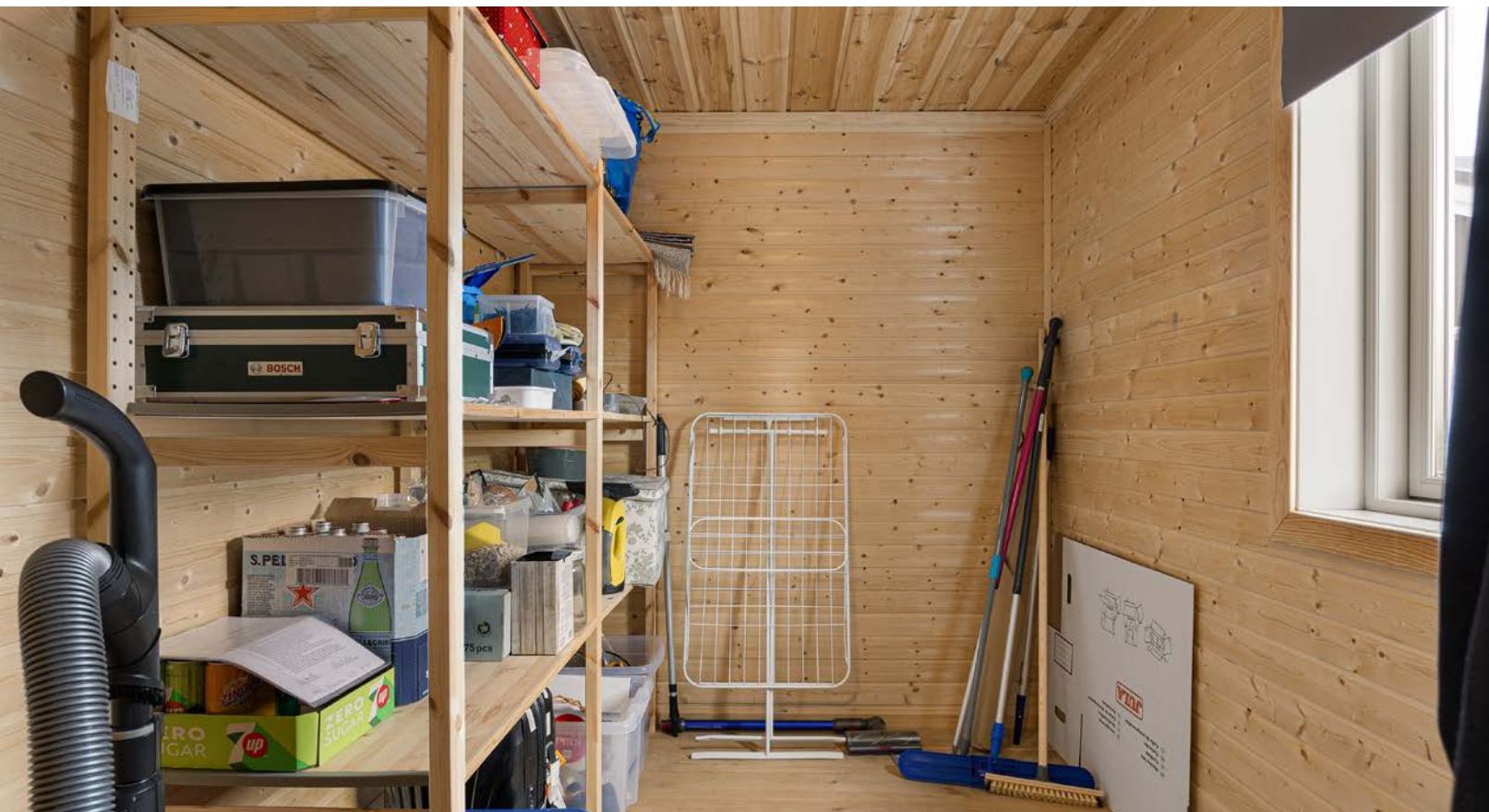
Soverommet har mørkbeiset panel på veggene, enstavs parkett på gulvet og et stort, dobbelt vindu med naturskjønt utsyn.



Baderomsinnredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et stort speil.



Badet er romslig og delikat, med hvite fliser på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme. Videre har badet et toalett, et dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Hytta har lagringsplass i en innebod og i en utebod på ca. 6 kvm.



De tre innredede rommene i loftsetasjen tilfredsstiller ikke kravene til oppholdsrom, men sørger for litt ekstra plass i hytta.



Loftetassen har takhøyde til horisontal himling på 1,93 m som er lavere enn dagens krav på minimumshøyde 2,20 m for fritidsboliger med rom for varig opphold.



De innredede rommene har store vinduer med godt lysinnslipp.



De innredede rommene har nydelig utsyn over nærområdet.



En dels overbygd terrasse på ca. 51 kvm strekker seg helt fra inngangspartiet mot syd og rundt tre sider av hytta.



Terrassen har dekke i tre, utestikk og veggmontert utebelysning.



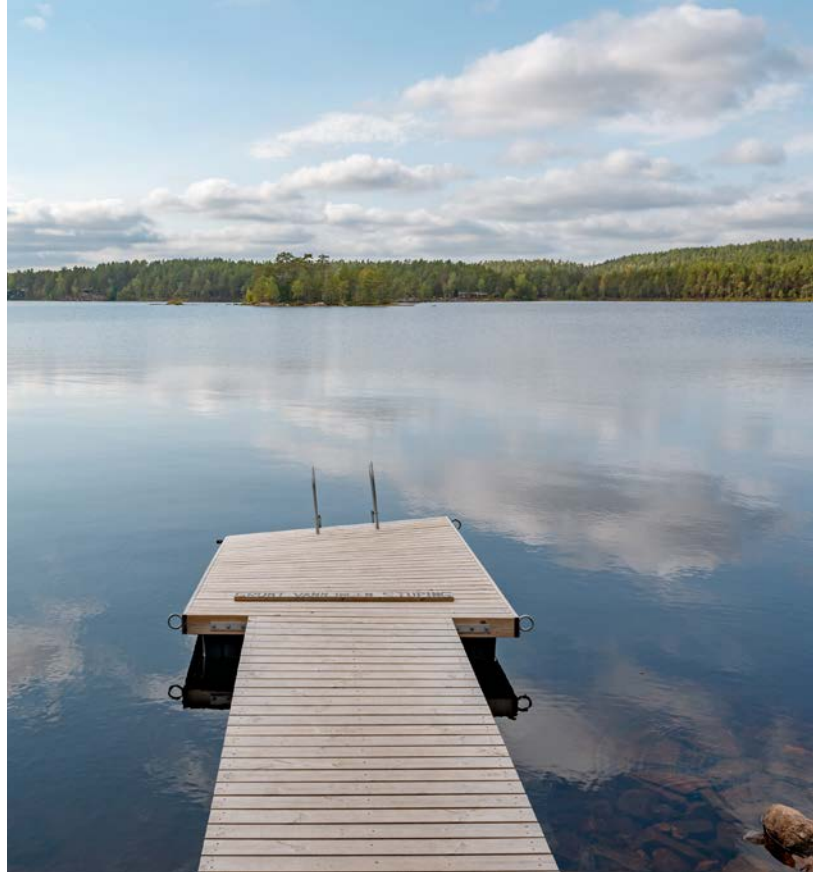
Den største delen av terrassen er vestvendt, og kan skilte med nydelig utsikt og upåklagelige solforhold.



Selger har etablert en hyggelig bålpass på eiendommen. Her er det også plass til pallekarmen for den ivrige hobbygartneren.



Det er rike forekomster av bær i skogen rundt eiendommen.



Nede ved vannet er det et lite bryggeanlegg.



Stedet er en perle for friluftsmennesker, perfekt for senkede skuldre.

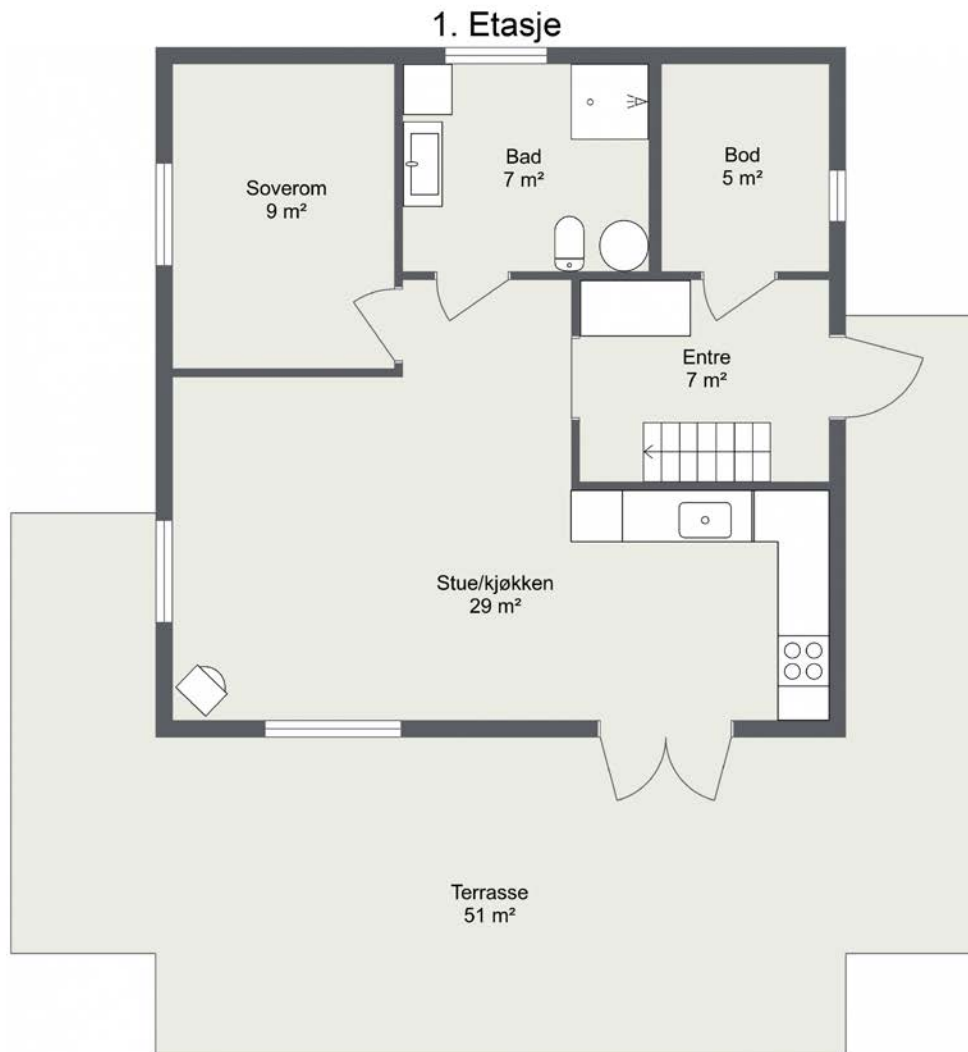


Fra eiendommen er det gangavstand til anerkjente Rømskog Spa & Resort, om det skulle friste med en spa-dag og nydelig middag.



Det er ca 9 mil fra Oslo og drøye 9 mil fra Oslo lufthavn til hytta. Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Rømskog.

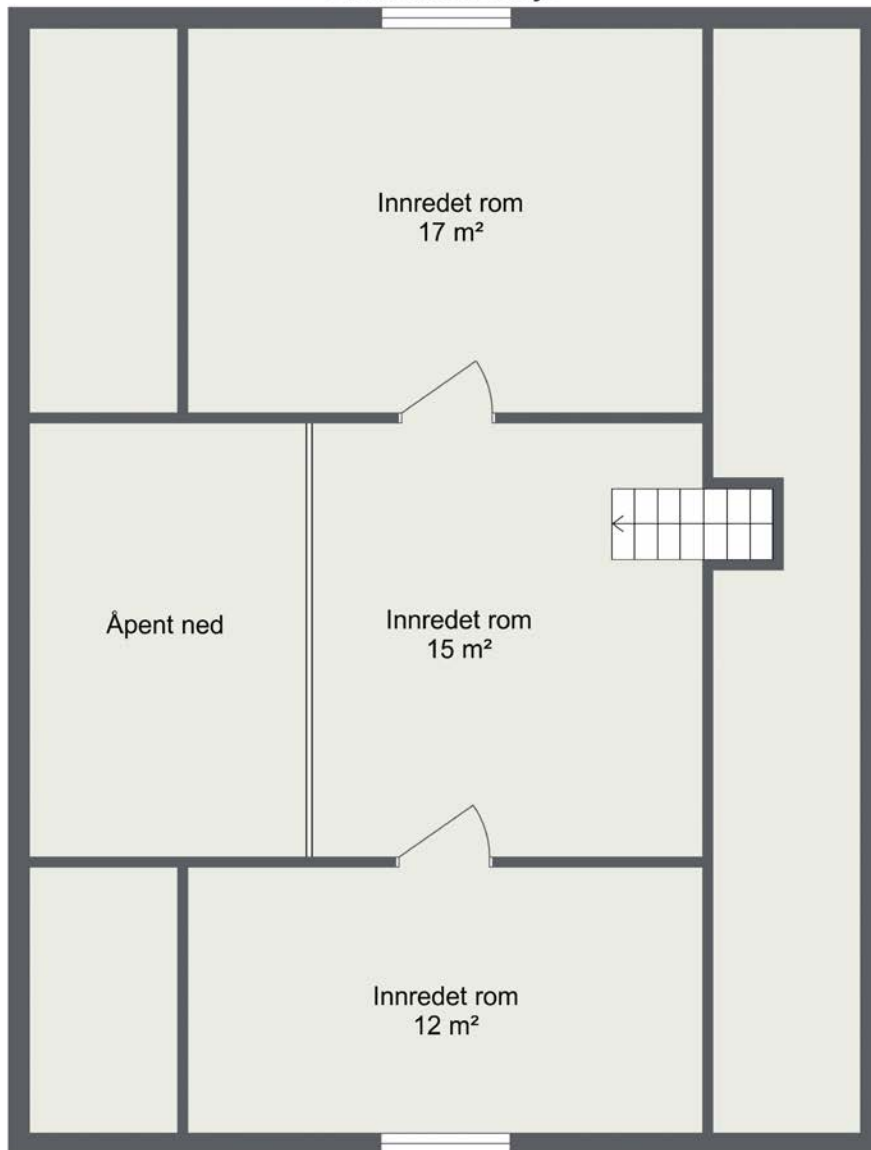
Eikestadveien 208, Rømskog



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

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

Eikestadveien 208, Rømskog
Hems/loftetasje



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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Eikestadveien 208, 1950 RØMSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 267, bnr. 184

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 12.05.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 13998-1438

Referansenummer: XH1627

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Fritidsbolig på et plan og hems/loftetasje.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Nyere hytte, som har noe preg av ikke faglig utførsel på deler av synlige overflater og bygningsdeler.
Bærende konstruksjoner som tresøyler må utbedres og avvik som omhandler risiko for fukt inn i konstruksjoner må utbedres.
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

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

Saltak med sperrekonstruksjon, utbygg over terrasseplating fundamentert på tresøyler til sementblokk e.l.
Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Stigetrinn til pipe.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

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

Delvis overbygget terrasseplating i trekonstruksjoner med spaltegulv.
Fundamentert på blokker og mark.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskille av trebjelkelag.

Vedovn med toppmontert stålrørpipe.

Enkel plassbygget loftstrapp i tre.

Profilerte formpressede innerdører.

Loft/hems har plassbygget rekkverk av tre og plexiglass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom.
Fliser på vegger og malt trepanel i himling.
Fliser på gulv med gulvvarme.
Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under kabinett.
Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.
Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for

vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med sporfreste fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjølfrys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Synlige avløpsrør av plast.

Vakumventiler for lufting av avløpsrør er observert på bad og i kjøkkenbenk.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter er plassert på bad, tilkoblet stikkontakt.

El-bil lader på yttervegg.

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

Det er brannslukningsapparat datert 2015.
Røykvarslere i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	89 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

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 tegninger, med endring i planløsning. Et soverom på tegning er endret til bad og bad på tegning er endret til bod.
- Rom på hems/loftetasje er merket med Loft på tegning. Det medfølger ikke snitt-tegning, som viser takhøyder og eventuelt avvik med bygget.
- Det foreligger ferdigattest datert 2.5.2016.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

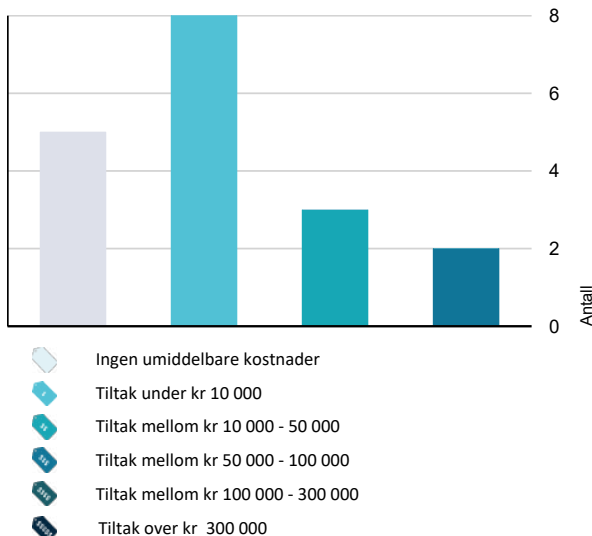
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 2016 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 2010.

Kommunale opplysninger er ikke tilsendt, opplysninger er hentet fra kommunens kartportal og kan være mangelfull.

Ikke mottatt opplysninger fra hytteforeningen.

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.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille loft/hems** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt
viser eiendommens tomt med
bygninger.

Anvendelse
Fritid

Standard
Fritidsbolig på et plan og hems/loftetasje.
Planløsning på hovedplanet består av entre, bod, bad, et soverom
og åpen stue/kjøkken løsning med tilgang til delvis overbygget
plattning mot sør/vest.
Innredet hems/loftetasje med 3 innredede rom med åpen løsning
ned til hovedplanet.
Oppvarming består av gulvvarme i entre og bad, vedfyring og
strøm.
Boligen har en normal standard i hovedsak fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen har et normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2023	Ny installasjon.	El-bil lader og ny kurs, iht. eier. Årstill satt ut fra samsvarserklæring.
------	------------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.

Undertak er ikke kjent.

Det er vurdert at taktekking er fra byggeår.

En takplate mot nord har en annen farge enn de andre og kan være
skiftet senere, vurdert til mindre avvik.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert
fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke
sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er
avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger
skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på
denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson
under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



En takplate med forskjellig farge fra de andre.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.

Stigetrinn til pipe.

Det er vurdert at bygningsdelen har samme alder som taktekking.

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

Besiktiget fra stige og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav
på byggemeldingstidspunktet.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Iht. TEK-10 og TEK-17. § 10-3 "Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke
kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg." TG3
er satt fra dette forholdet.

Takfotbeslag mot sør fra under taktekking til takrenne er montert feil,
beslaget er ikke ført opp i takrenne, det kan se ut til beslag ligger feil vei.
Takfotbeslag mot nord er forøvrig montert riktig.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Lokal utbedring må utføres.

Beslag som er montert feil bør utbedres så vann blir ledet opp i
takrenne.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Takfotbeslag mot sør er montert feil.

TO 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående trekledning, vindskier av tre med beslag.
Ved stikk kontroll ble det observert ettermontert musebørster.
Besiktiget fra bakkenivå og stige med de begrensninger dette medfører.

Eier opplyser at det er noe gjenstående maling, som skal tas før salg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er delvis spikret og skrudd og ikke faglig utført.
Det er sprekker og vridd kledning.
Liggende kledning mot vest har ikke lufting.
Enkelte kledningsbord er støtet ned til terrasse og vannbrett, som kan forårsake fuktskader.
Inndeling av stående kledning er feil og ikke faglig utført.
Gjennomføring av ventil fra bad i vegg er ikke tett tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledningen må gås over og kledning med skader bør skiftes eller utbedres.
Gjennomføringer må gås over og foreta utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skjøter og innfesting av kledning er ikke faglig utført.



Kledning er ført ned til terrassebord.



Gjennomføring av ventil må utbedres.

TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon med et mindre møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak) uten tilgang, utbygg over terrasseplattning fundamentert på tresøyler til sementblokk e.l.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er påvist råte i tresøyle mot sør, som har en bærende funksjon til hems/loftetasje.
Tresøyler er plassert ned på sementblokk og blir utsatt for fukt som ikke kan tørke.
Løsning i enden av dragere over terrasse er utsatt for fukt og bør undersøkes nærmere for eventuelle skader og løsning må utbedres.
Skjevheter på utstikk langvegger.
Det er svai i gavlvegg fra overbygg terrasse.

Møneloft og kneloft har ikke tilgang og er ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tresøyle med råte må utbedres eller skiftes og begge søyler må ha avstand ned til sementblokk, ved å benytte søylesko e.l.
Ende på dragere må utbedres.
Svai på konstruksjon bør rettes eventuelt med søyle.

Det anbefales at det gis tilgang til kneloft.
Erfaringsmessig er slike konstruksjoner en risikokonstruksjon på grunn av faren for kondens, lekkasjer og fuktskader, det er derfor grunn til å overvåke bygningsdelen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Råte i nedkant av søyler.



Løsning i enden av drager må utbedres.



Svai på gavl til hems/loftetasje.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Alder på glass er datert: 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vannbrett under vinduer i loftetasje har ikke tilstrekkelig tetting og kan forårsake fuktskade i vegg.

Vinduer i 1. etasje kortender har ikke tilstrekkelig tetting over og kan forårsake fuktskade i vegg.

Det er ikke montert barnesikring på vinduer i loftetasjen.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer må gås over og foreta utbedringer for vannbrett over og under vinduer, konsekvens kan være fuktskader i vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vannbrett under vinduer i hems/loftetasje er ikke tette.



Det er ikke synlig beslag eller tetting over vinduer.

TG 2 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasseplattning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Løsning over ytterdør er ikke faglig utført og mangler dekkbord.

Det er ikke montert beslag under terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

I om dør har uttrekt tak over er det vurdert til mindre avvik, men bør endres samtidig med utbedring av kledning.

Beslag på dør bør monteres selv om dør er plassert under tak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ikke faglig utført løsnings over ytterdør.



Terrassedør mangler beslag under.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget terrasseplattning i trekonstruksjoner med spaltegulv. Fundamentert på blokker og mark. Noen skjevheter.

Eier opplyser at det skal skrus fast noen terrassebord før salg.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av utførsel på innvendige overflater bærer preg av å ikke være faglig utført.

Bl.a. er det glippe mellom gulvlist og gulv, spesielt på loft/hems, krympesprekker i panel flere steder.
Tregulv har flekker og noe bruksslitasje.

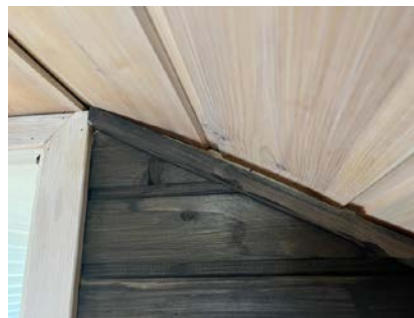
Det er registrert "Bom" (hullyd under fliser), dette kan forkomme på lokale områder spesielt under storformatfliser, langs sidekanter på golv og trenger ikke være feil, mangel eller kvalitetsforringelse, men bør følges med på.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater og listing/utførelser bør gås over og utbedres, selv om dette er av estetisk karakter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på ikke faglig utførsel av listing.



Glippe mellom gulvlist og gulv.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

1.etasje støpt plate på grunn, så langt det kan observeres.

Ved målinger ble det registrert mindre skjevheter på gulv.

I stue er det målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og tilsvarende over hele rom.

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

! TG 3 Etasjeskille loft/hems

Etasjeskille av trebjelkelag.

Ved målinger ble det registrert større skjevheter på gulv.

I soverom sør/vest er det målt opp til ca. 25 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m og ca. 30 mm over hele rommet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er svikt og knirk i gulv/bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved eventuelt oppretting av gulvet eller etasjeskille er det gitt et kostnadsestimat, som kun er for retting av gulvet og tar ikke hensyn til om bjelkelaget må skiftes, skifte overflater, endringer av åpninger/dører, det anbefales at dette undersøkes nærmere for et mer realistisk kostnads overslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Måling med laser viste til dels store skjenheter, referanse laser er 30 mm, bilde viser 60 mm altså skjevhet på opptil 30 mm

1 TG 0 Radon

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.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn med toppmontert stålrørpipe.
Brannmurplate på en side i hjørne, andre siden av trepanel.
Det er forutsatt at vedovn er plassert iht. leverandøren sin anvisning, dette bør undersøkes nærmere.

Det er ikke opplyst om siste feiing eller tilsyn.
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 takstmann.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ildfast stein med sprekk.

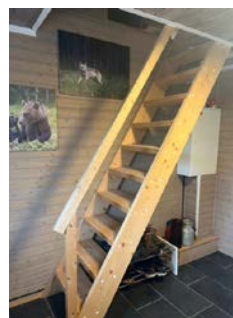
1 TG 1 Innvendige trapper

Enkel plassbygget loftstrapp i tre.

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.

Loft/hems er ikke godkjent til rom for varig opphold og dermed er trapp vurdert ut fra dette.

Blir loft/hems benyttet til rom for varig opphold, må trapp utbedres iht. dagens krav for fritidsboliger.



Plassbygget trapp til hems/loftetasje.

1 TG 2 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Loft/hems har plassbygget rekkverk av tre og plexiglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

En toppløper er noe løs og bør festes bedre.
Kantbjelke er ikke kledd inn med panel.
Ikke faglig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kantbjelke er synlig og ikke kledd med panel.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom.

Det er vurdert at våtrommet er 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 utover ferdigattest.



Bad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er sprekk i flis over dør, flere flisfuger har riss og varierende bredde.
Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuktsikring og kan bli utsatt for fukt.

Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Hvis det er mulig å fremskaffe tilsvarende flis bør sprekk flis skiftes.

Flisfuger bør gås over og utbedres.

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i veggflis over dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er varierende fall mot sluk, fra ca. 1:50 lokalt ved sluk til i underkant av 1:100.

Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert "bom" i flere fliser.

"Bom" er når flisen er helt løs eller delvis løs, samt riss eller løs fuge.

Iht. Norsk Byggekramikerforening.

Det er påvist sprang (høydeforskjeller) på fliser og varierende bredde på fuger, mindre god faglig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Funksjonen fungerer så lenge det er fall mot sluk, det bør opprettholdes dusjing i kabinett.

Det er ikke behov for tiltak så lenge flisene ikke er løse, selv om det er registrert "Bom". Det kan være risiko at fliser vil løsne på sikt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



"Sprang" på flis.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under kabinett. Det er tilgang til sluk ved å fjerne frontdeksel på kabinettet eller flytte kabinettet, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring. Det foreligger ferdigattest og det er da vurdert at våtrommet er bygget iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet. Type tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon utover ferdigattest. Det anbefales nærmere undersøkelser av sluket om denne type sluk er riktig utført med mansjett og klemring.



Sluk uten synlig membran mansjett.



Ikke synlig mansjetter som bør brukes ved gjennomføringer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bod mot våtsone til dusj. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

Ved hulltaking i bod ble det observert dampsperre bak panel i bod. Ved bruk av dampsperre på en side og membransjikt på andre siden av en vegg har konstruksjonen ikke mulighet for uttørring. Dampsperre benyttes ikke på innvendige vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hulltaking viste dampsperre på innvendig vegg.

Tilstandsrapport



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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med sporfreste fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.
Det er ikke montert foringer til tak, som er normalt, vurdert til mindre avvik.

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, som var et krav på byggetidspunktet.
Krav til lekkasjestopper for rom med vanninstallasjoner og ikke har sluk eller overløp kom 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 avkortning i forsikring ved skade.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av stål og plast med rør-i-rør system, fordelerskap med drenering er plassert på bad.
Stoppekran på bad, funksjonstestet ok.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det mangler tettemuffer på varerør til vannrør i kjøkkenbenk, som benyttes for at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og ikke ut i rom som ikke er fuktbeskyttet.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ved manglende tettemuffer i enden av varerør, kan lekkasjevann forårsake fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende tettemuffer på varerør.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Vakumventiler for lufting av avløpsrør er observert på bad og i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er ikke observert stakeluke for avløpsrør.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vakumventiler slipper luft inn i avløpssystemet slik at det ikke blir vakuum, men slipper ikke luft ut, må plasseres over høyeste vannlås for å gi forventet effekt.

Innvendig vakumventil er en sekundær løsning, lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

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

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det finnes løsning for dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vakumventil i kjøkkenbenk.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert på bad, tilkoblet stikkontakt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Årsaken til direkte el-tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder.

TG 0 Andre installasjoner

El-bil lader på yttervegg.



El-bil lader.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i entre.

Det foreligger samsvarserklæring datert 9.3.2023 fra Askim El-installasjon AS, som omhandler ny kurs i sikringsskap og kabel frem til ladestasjon, eier har kjøpt ladestasjon.
Øvrig dokumentasjon er ikke forevist.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



El-skap.

Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat datert 2015.
Røykvarsler i hver etasje.

Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, som f.eks. pulverapparat på minst 6 kg, skum- eller vannapparat på minst 9 liter eller på minst 6 liter med eff.klasse på minst 21A. Eventuelt annet med tilsvarende slukkekapasitet.
Utstyr skal ikke være over 10 år.

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

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

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Lagring.

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeår er ukjent, årstall er satt på bakgrunn av byggeår for bolig.

Standard

Uthus fundamentert på grunn og sementblokker, yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning, saltak konstruksjon teknet med taksteinprofilerte metall plater, takrenner og nedløp i metall. Tredør og vindu.
Ikke innsisert innvendig grunnet manglende tilgang.
Normal standard.

Vedlikehold

Normalt godt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/83 m²

Fritidsbolig: Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Bod, Innredet loftsrom 1, Innredet loftsrom 2, Innredet loftsrom 3

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

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

2 800 000

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Eikestadveien 206 ,1950 RØMSKOG 72 m² 2016 2 sov	07-05-2023	3 300 000	3 440 000		3 440 000	47 778
2 Eikestadveien 202 ,1950 RØMSKOG 66 m² 2015 2 sov	21-04-2024	2 790 000	2 850 000		2 850 000	43 182
3 Eikestadveien 213 ,1950 RØMSKOG 59 m² 2016 2 sov	30-07-2023	2 500 000	2 450 000		2 450 000	41 525
4 Vortunglia 43 ,1950 RØMSKOG 78 m² 2022 1 sov	23-04-2025	2 990 000	2 900 000		2 900 000	37 179
5 Vortunglia 4 ,1950 RØMSKOG 72 m² 2017 2 sov	27-10-2024	2 700 000	2 575 000		2 575 000	35 764
6 Vortunglia 37 ,1950 RØMSKOG 86 m² 2019 2 sov	07-07-2024	2 850 000	2 850 000		2 850 000	33 140
7 Vortunglia 31 ,1950 RØMSKOG 83 m² 2019 1 sov	17-07-2024	2 800 000	2 650 000		2 650 000	31 928

Om sammenlignbare salg

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	59			59	51		59
Hems/loftetasje	24			24		20	44
SUM	83				51	20	103
SUM BRA	83						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Bod		
Hems/loftetasje	Innredet loftsrom 1, Innredet loftsrom 2, Innredet loftsrom 3		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Terrasse er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,24 m til ca. 2,27 m og ca. 3,97 m ved høy himling.
Målt takhøyder i hems/loftetasje: Varierende fra ca. 0,93 m under skråtak til ca. 1,93 m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger udaterte tegninger, med endring i planløsning.
Et soverom på tegning er endret til bad og bad på tegning er endret til bod.
Rom på hems/loftetasje er merket med Loft på tegning.
Det medfølger ikke snitt-tegning, som viser takhøyder og eventuelt avvik med bygget.
Det foreligger ferdigattest datert 2.5.2016.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Foreligger samsvarserklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftetasje har takhøyde til horisontal himling på 1,93 m og skal da defineres som loftetasje og ikke hems, der takhøyden skal være under 1,90 m.
Takhøyde på 1,93 m er lavere enn dagens krav på minimumshøyde 2,20 m for fritidsboliger med rom for varig opphold, deler av rommet kan ha lavere takhøyde, f.eks. under skråtak.
Dette innebærer at loftetasje ikke er godkjent for varig opphold, som stue og soverom.

Uthus

Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Etasje		6		6
SUM		6		
SUM BRA	6			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Arealer er beregnet ut fra utvendig oppmåling med båndmål.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	78	5
Uthus	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	267	184		0	3033 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Eikestadveien 208, 1950 Rømskog

Hjemmelshaver

Myrvang, Rune 1/2
Mørk, Suzanne 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Privat vei tilhørende hytteforeninger.

Tilknytning vann

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Tilknytning avløp

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Regulering

Regulert område: REGULERINGSPLAN "HYTTEFELT VORTUNGEN".

Arealformål: Fritidsbebyggelse.

Iht. kommunens kartportal.

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

Om tomten

Eiet tomt med utsikt, som er beliggende i et planert skrånet terreng med singlet/gruset område rundt hytta.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger tinglyst skjøte, datert 9.4.2015.

Eier opplyser at noe av innkjøringen ligger på fellesområde. Avtale med utbygger at det var ok.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
520 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	24.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.	23.04.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	12.05.2025	Sit.kart, planopplysninger.	Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon Elektro	09.03.2023	Samsvarserklæring.	Gjennomgått	1	Nei
Tinglyst skjøte.	09.04.2015		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	02.05.2016	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	02.06.2025	Tegninger hytte.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	
2	03.06.2025	Lagt til opplysninger fra ferdigattest og tegninger.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XH1627>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250084	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Suzanne Mørk	Rune Myrvang
Gateadresse	
Eikestadveien 208	
Poststed	Postnr
RØMSKOG	1950
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtid sparebank 1
Polise/avtalnr.	723366

Document reference: 1107250084

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten sprekk i en flis på veggen på badet

Initialer selger: SM, RM

1

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

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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250084

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Suzanne Mørk	d549b3f763270d36609d68 6f61a3e0a153660574	06.05.2025 16:30:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Myrvang	f04162c13886a10b459b4c1c 76490c8abaa2f821	06.05.2025 16:28:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107250084

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

 RØMSKOG KOMMUNE 1950 RØMSKOG	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 15/340-4			
	Eiendom/byggested Vortungen			
	Gnr 67	Bnr 184	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) : Rømskog Hytteutvikling AS v/August Myrvold Holt Regnskap/Aurskog Senter 1930 Aurskog	Tiltakshaver (navn og adresse) : Rune Myrvang Edv. Griegsvei 21 2060 Gardermoen
--	--

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
1. Tillatelse ihht søknad om tiltak	23.10.2015

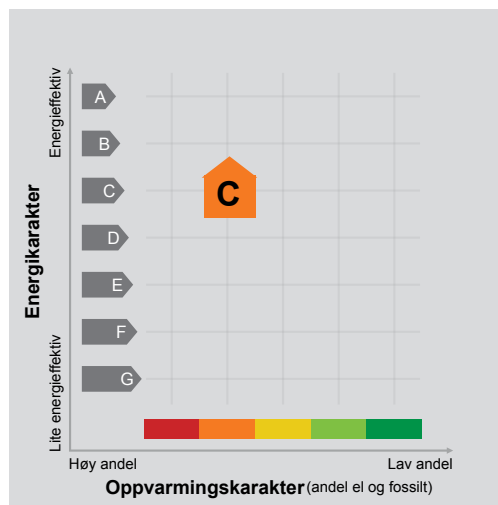
Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art : Fritidsbolig		
Vedtak fattet av : Tillatelse til tiltak	Vedtak dato 02.05.2016	Saksnr 15/340
Dato samsvarserklæring: 18.04.2016	Ansvarlig foretak: Pro/utf bygning: Lagen	
18.04.2016	Pro/utf sanitæranl.: Tonys VVS	
18.04.2016	Pro/utf grunn/fundament: Rømskog Hytteutvikling AS	
Merknader : Det foreligger søknad om ferdigattest med slutført gjennomføringsplan fra ansvarlig søker som bekrefter at det ikke er feil eller mangler som hindrer ferdigattest. Denne bekrefter at det foreligger samsvarserklæringer for alle funksjoner og ansvarsområder. Det er dermed bekreftet at tiltaket er i samsvar med tillatelser, og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven med forskrifter. - Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20). - Det må være montert røykvarsler og det må forefinnes tilstrekkelig med slukningsutstyr.		

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Rømskog	02.05.2016	

ENERGIATTEST



Adresse	Eikestadveien 208
Postnummer	1950
Sted	RØMSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	267
Bruksnummer	184
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300525215
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115093
Dato	05.05.2025



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

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

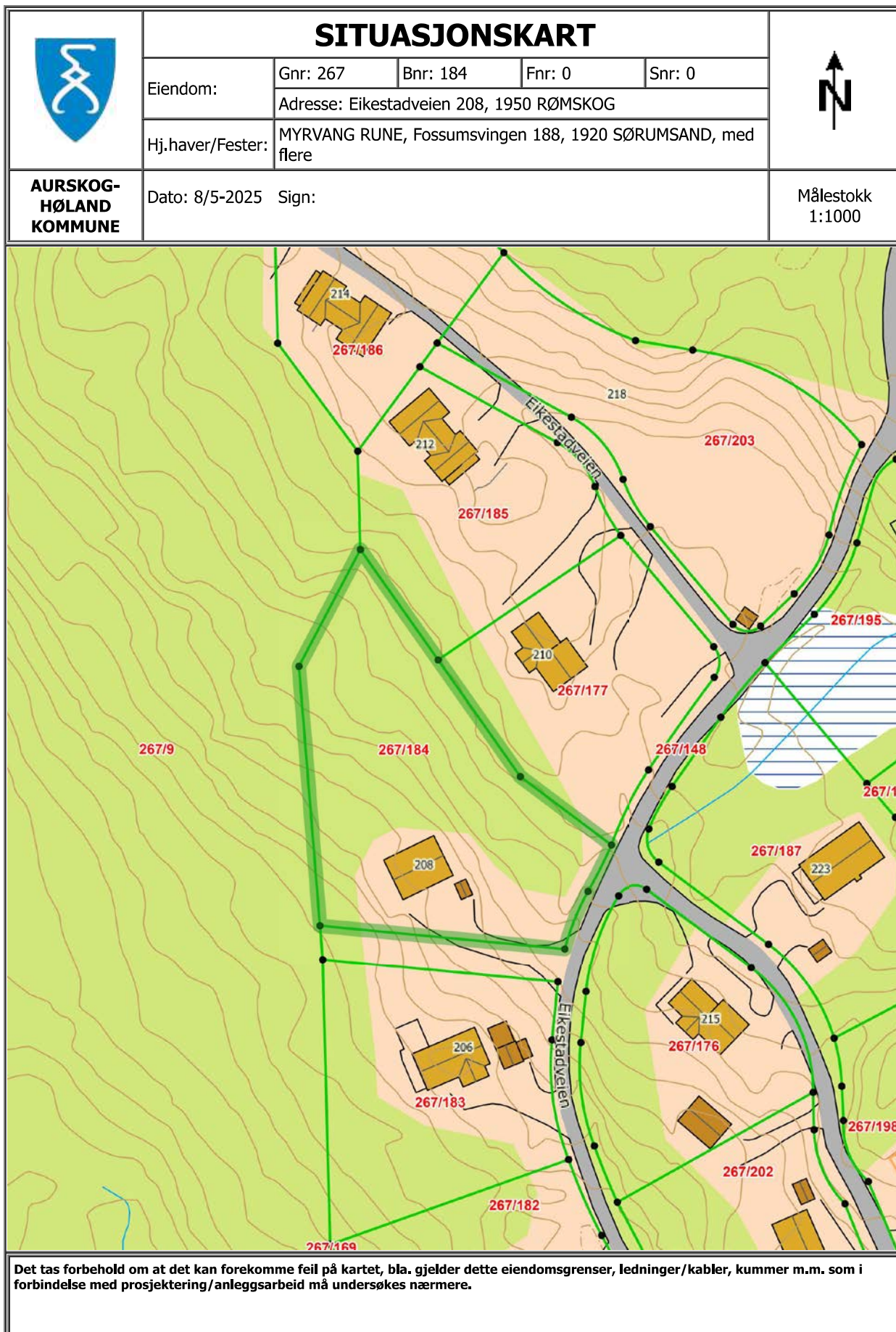
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

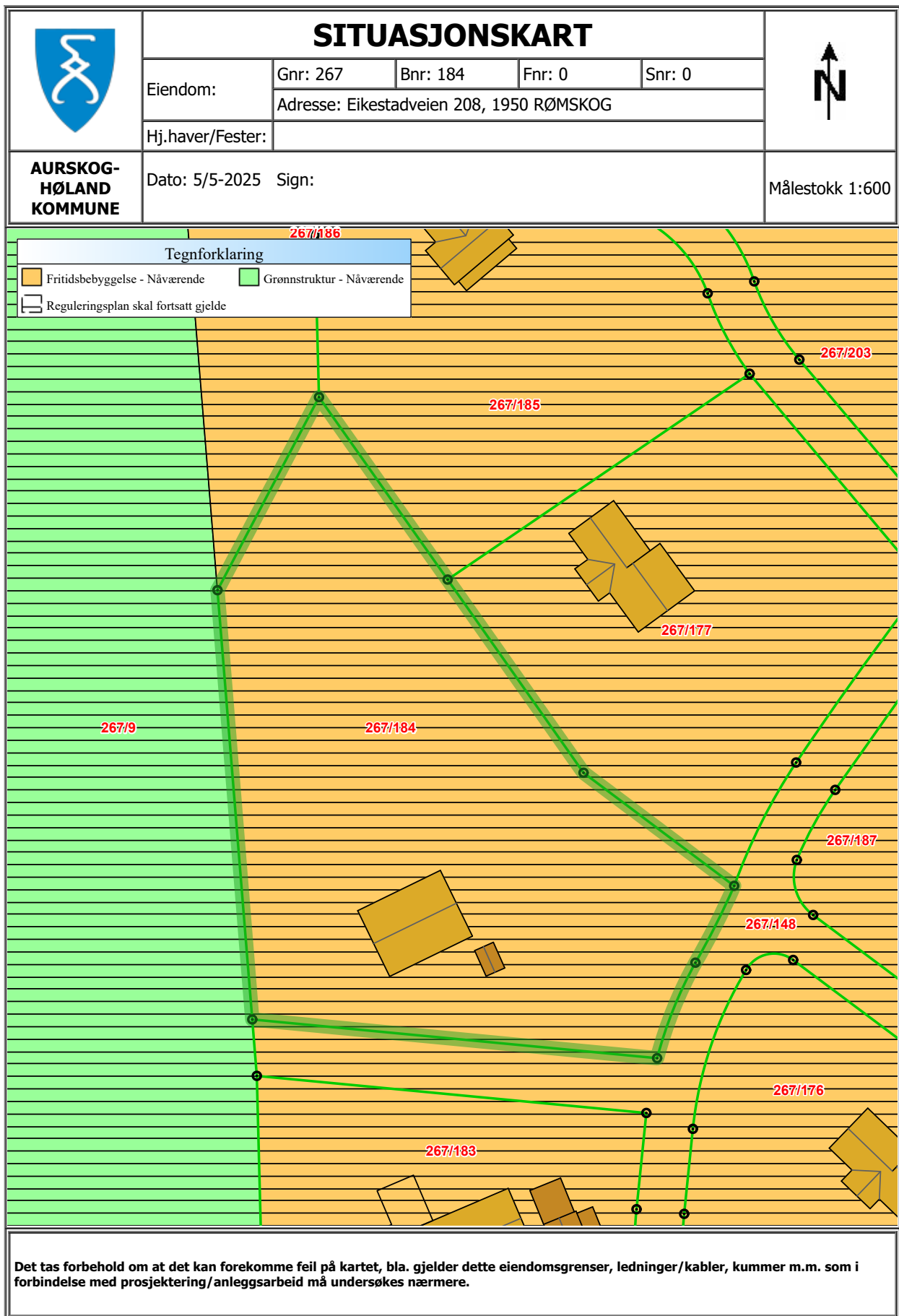
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Vedtekter for Eikestan hytteforening

Disse bestemmelser i 8 paragrafer, er vedtatt på stiftelsesårsmøtet i Eikestan hytteforening den 09.07.2009.

§ 5 Endret etter årsmøtevedtak 27.04.2011

§ 3 Endret etter årsmøtevedtak 13.04.2012

§ 6 Endret etter årsmøtevedtak 12.04.2017

§ 5 Endret etter årsmøtevedtak 27.03.2024

§ 9 Lagt til etter årsmøtevedtak 27.03.2024

§ 10 Lagt til etter årsmøtevedtak 27.03.2024

§ 11 Lagt til etter årsmøtevedtak 26.04.2025

§ 1

Eikestan hytteforening skal ivareta medlemmenes interesser i forhold til kommunale myndigheter, grunneiere og andre aktuelle interessere og etablere best mulig samarbeide med disse.

§ 2

Foreningens geografiske virkeområde er begrenset til hyttefeltets regulerte plan og veien til hyttene. Med vei i denne forbindelse menes de kjøreveier som har 2 eller flere brukere.

§ 3

Hytteeierne i det regulerte området "Hyttefelt Vortungen" skal være medlemmer. Hver hytte har bare rett til å inneha et medlem i foreningen. Innmelding skjer ved kontraktsinngåelse ved kjøp av tomt, årlig innbetaling av ¼ årskontingent og følger hvert bruksnummer. Fullt økonomisk ansvar, dvs full kontingent inntreder ved dato for byggestart. Ved byggestart etter 1/7 betales halv kontingent første år. Årskontingent skal dekke løpende driftsutgifter. Ekstraordinære kostnader deles likt på alle medlemmer.

§ 4

Foreningen ledes av et styre bestående av 5 medlemmer hvorav leder, sekretær, kasserer og 2 styremedlemmer. Styrets medlemmer velges på årsmøtet for en periode på 2 år hvorav maksimum 3 av styrets medlemmer er på valg samtidig. Dette gjelder ikke ved stiftelsesmøtet der 2 av medlemmene velges for ett år. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 av styrets medlemmer er til stede. Styrets leder har dobbeltstemme ved stemmelikhet. Styre skal føre referat fra møtene og årsmøtet. Styret innkalles av leder når nødvendig, men skal også innkalles når ett eller flere av de øvrige styremedlemmer forlanger det.

§ 5

Årsmøtet avholdes innen utgangen av april hvert år. Det berammes av styret og bekjentgjøres minst fire – 4- uker på forhånd ved sirkulære til medlemmene. Sammen med innkallingen skal det sendes revidert regnskap, årsberetning, samt eventuelle innkomne forslag. På årsmøtet, som ledes av dirigent valgt av årsmøtet, skal behandles:

- Styrets beretning
- Revidert regnskap
- Fastleggelse av årets budsjett og kontingent
- Valg av styremedlemmer

- Valg av to revisorer og valgkomité på to medlemmer
- Valg av to personer som skal underskrive protokollen
- Behandling av innkomne forslag

Hvert medlem har 1 stemme. En annen kan stille på vegne av medlemmet med fullmakt og avgi stemme. Årsmøtets avgjørelser skjer ved simpelt flertall. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall. Styrets leder har dobbeltstemme ved stemmelikhet.

§ 6

Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/3 av medlemmene har bedt om det. Innkallingen skal inneholde saksliste og redegjørelse for de saker som skal tas opp og sendes medlemmene minst 2 uker før møtet avholdes.

§ 7

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, sedvane, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret kan ta alle avgjørelser på vegne av medlemmene i henhold til foreningens formål og vedtekter.

§ 8

Styret kan ikke uten samtykke fra årsmøtet gjøre vedtak om rettslige disposisjoner over fast eiendom utover vanlig forvaltning. Det samme gjelder kjøp og salg av fast eiendom eller andre vedtak som er særlig inngripende overfor medlemmene.

§ 9

Kostnader på egen tomt forbundet med infrastruktur i forhold til vei, vann og avløp frem til felles infrastruktur, bæres av tomt/hytteier.

§ 10

Hytteforeningens representant i EVRA's styre må ha godkjenning fra Hytteforeningens styre for å godkjenne investeringer i EVRA på mer enn 100.000,-.

§ 11

Årsmøtet velger en representant og vararepresentant til å representere Eikestan Hytteforening i årsmøtet i EVRA.

Årsmøtet velger en person som vår representant skal foreslå som styremedlem i EVRA.

Nabolagsprofil

Eikestadveien 208

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 28 min 🚗
🚋 Ramberg Linje 470	9 min 🚗 4.6 km
🚋 Eidet Linje 470	9 min 🚗 5.5 km

Avstand til byer

Mysen	54 min 🚗
Askim	58 min 🚗
Lillestrøm	1 t 12 min 🚗
Oslo	1 t 34 min 🚗

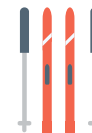
Ladepunkt for el-bil

🚗 Rømskog Kulturhus 134415	11 min 🚗
🚗 Rømskog omsorgsbolig 134406	11 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 356 m
- 53 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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

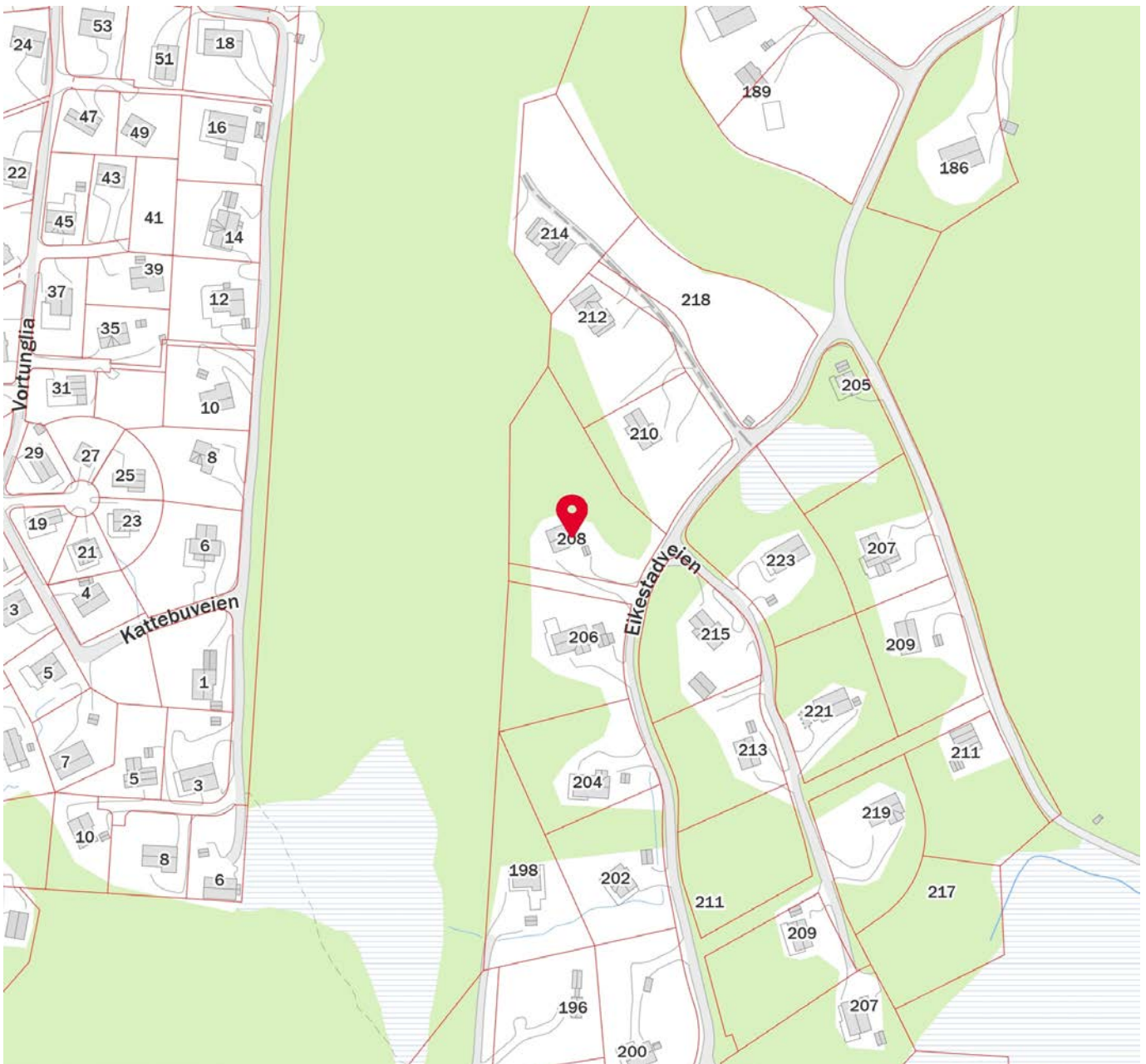
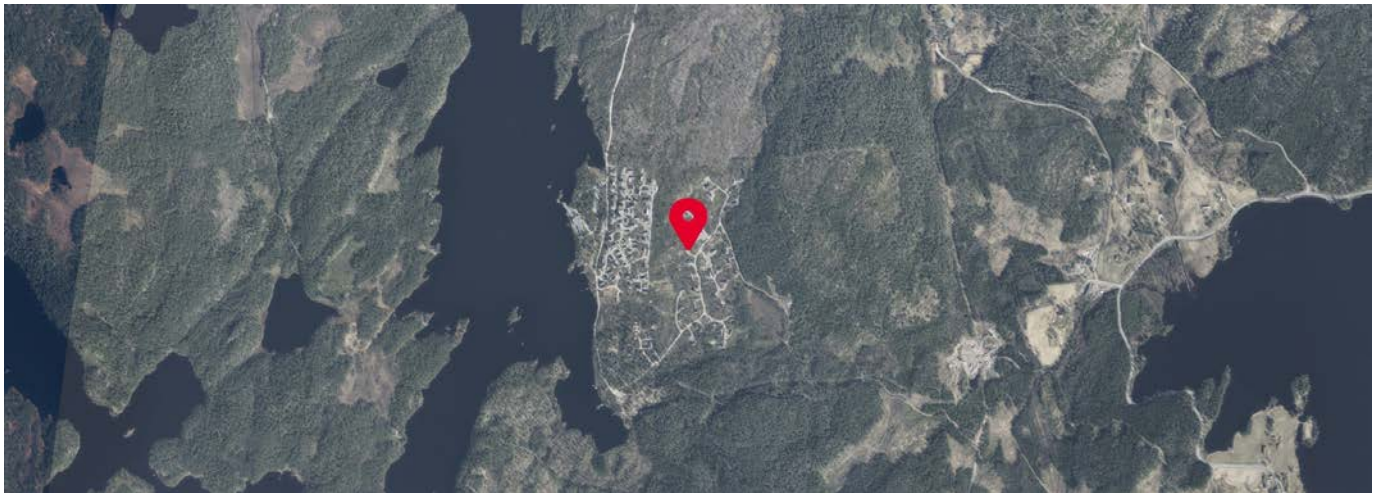


Sport

⚽ Rømskogbanen Fotball	11 min 🚗 6.7 km
⚽ Rømskog skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚗 6.7 km

Dagligvare

Joker Rømskog Post i butikk, PostNord	10 min 🚗 5.8 km
Joker Setskog PostNord, søndagsåpent	23 min 🚗 20.4 km



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Eikestadveien 208
1950 RØMSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre