

aktiv.



Ulvemyrveien 5, 1950 RØMSKOG

Meget pen og stilfull familiehytte fra 2020, med fin utsikt, innholdsrik planløsning og stor, solrik terrasse. Idyllisk!

aktiv.
Tar deg videre

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

Ulvemyrveien 5, Rømskog
1. Etasje



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





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 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 101 390,-
Total ink omk.: Kr 3 391 390,-
Selger: Jenny Pauline Thorheim

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total: 103/103 m²
Tomtstr.: 853.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 267, bnr. 246

Oppdragsnr.: 1107240149

Meget pen og stilfull familiehytte fra 2020 med stor, solrik terrasse.

På jakt etter drømmehytta? Ulvemyrveien 5 er en tiltalende hytte fra 2020, med god standard og innholdsrik planløsning over to etasjer - utmerket for barnefamilien. Hytta ligger høyt og solrikt, med flott sydvestvendt utsikt mot innsjøen Vortungen og de skogkledde omgivelsene. En vestvendt terrasse på ca. 50 kvm innbyr til hygge gjennom sommeren, og bilen parkeres på en stor og singlet gårdsplass. Området er rolig og idyllisk, rett ved spahotell og helårs turterreng.

Stuen er flott med peisovn, store vinduer og ulike soner, mens kjøkkenet har god skaplass og integrerte hvitevarer. I 1. etasje er det ett soverom og ett innredet rom. Videre er det er to bad/wc med gulvvarme, og hytta har eget vaskerom og to innredede loftsrom i loftsetasjen. Praktisk utebod med lagringsmuligheter.



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	28
Om eiendommen	32
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	72
Forbrukerinformasjon	93
Budskjema	94



Til salgs!

Velkommen til Ulvemyrveien 5! En innholdsrik fritidseiendom fra 2020 med fin utsikt og stor, solrik terrasse.



Terrassen strekker seg rundt boligen har byr på gode solforhold dagen lang.



Nydelig utsyn over Vortungen.



Entre med flislagt gulv og gulvvarme. God plass til å henge fra seg yttertøyet.

Hytta er lys og romslig og har store vindusflater på flere sider som slipper inn godt med naturlig lys.





Lune kvelder sikres av en peisovn, plassert slik at stemningen nytes fra både sofakroken og spiseplassen.



I stuen er det god plass til både spisebord og sofagruppe.



Kjøkkeninnredningen er oppført langs to vegger, med hvite, profilerte fronter og oppvaskum nedfelt i en laminert benkeplate.

Hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys.



I delvis åpen løsning til stuen, har hytta et tidløst og meget funksjonelt kjøkken med samme type overflater



Soverom og innredet rom.





Bad 2 ligger ved gangen og har også flislagt gulv med gulvvarme.

Bad 2 er innredet med toalett, servant i baderomsinnredning og dusjhjørne med glassvegg.

Bad 1 i 1. etasje med med flislagt gulv med gulvvarme. Badet ligger innenfor kjøkkenet.

Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett.





Innredet loftsrom.



Plantegning

1. etasje

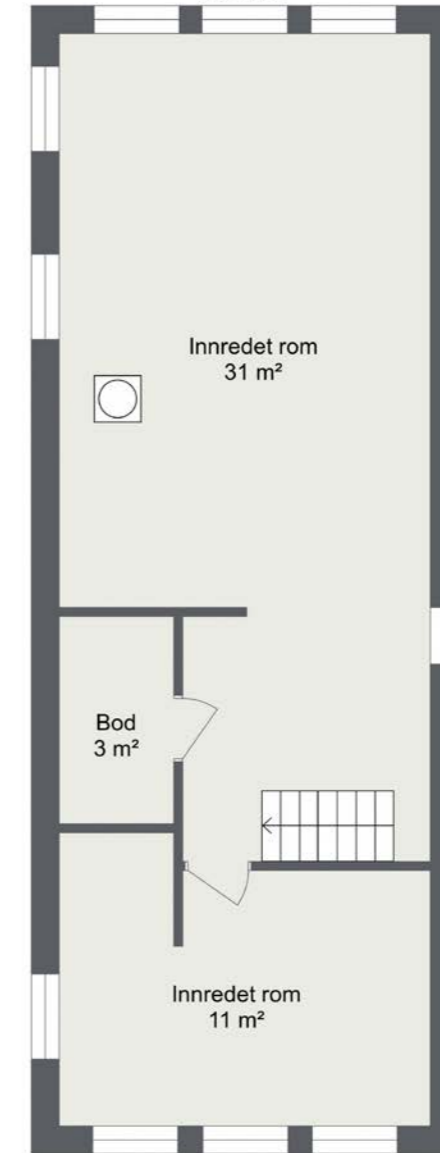


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Loftsetasje

Ulvemyrveien 5, Rømskog Hems



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

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



**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 m²

BRA totalt: 103 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m² Entré, gang, stue, kjøkken, 2 bad, soverom og innredet rom.

Hems

BRA-i: 26 m² Loftstue, vaskerom og innredet rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m²

Ikke målbare arealer

I loftetasje er vaskerom og deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra 2,10 m til 2,70 m.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er følgende endringer i 1. etasje i forhold til tegninger:

- Tilbygget entre.
- Vindu på bad ved kjøkken er flyttet og erstattet ytterdør.
- Hall ved kjøkken er del av bad.
- To rom betegnet som soverom på byggetegningen (ved kjøkken) er endret til ett soverom.
- Vindu i stue er ikke inntegnet.
- Terrassedør i stue er flyttet.
- Terrasse er utvidet.
- Loftetasje har ingen endringer.

- Det er ikke tilsendt/fremvist snitt tegninger for kontroll av takhøyder.

1. etasje har takhøyde på 2,14 m til horisontal himling og ca. 2,70 m til topp skråtak i del med kjøkken, bad og innredet rom. Stue og innredet rom med takhøyde 2,14 m er lavere enn dagens krav på minimum 2,20 m for fritidsboliger og er i utgangspunktet i strid med forskrift og er et ulovlig forhold.

Aurskog-Høland kommune har besluttet at forholdene vedrørende avvik med takhøyder i 1. etasje på Vortungen hyttefelt ikke skal forfølges av kommunen som plan- og bygningsmyndighet. En beslutning om å ikke forfølge forholdene vil imidlertid ikke være til hinder for at den enkelte hytteeier kan søke å få formalisert forholdene i ettertid ved å søke om dispensasjon. Dette vil i så fall skje uten pålegg fra kommunen. Iht. Aurskog-Høland kommune 24.6.2024.

På dette grunnlag kan 1. etasje benyttes med rom for varig opphold (stue, innredet rom og kjøkken). Loftetasje har takhøyde til horisontal himling på 2,00 m og skal da defineres om loftetasje og ikke hems, der takhøyden skal være under 1,90 m. Takhøyde på 2,00 m er lavere enn dagens krav på minimumshøyde 2,20 m for fritidsboliger med rom for varig opphold, deler av rommet kan ha lavere takhøyde, f.eks. under skråtak. Dette innebærer at loftetasje ikke er godkjent for varig opphold.

Ett rom i 1. etasje tilfredsstiller ikke NS3600 sitt krav om 10 % dagslysflate av bruksarealet for rommet. Rommet er i taksten betegnet som soverom, men er ikke godkjent grunnet dette.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

853.9 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er rolige og idylliske, rett ved Vortungen og flotte turmuligheter året rundt. Rømskog Spa & Resort, Norges vakreste innlands spahotell, ligger ca. 6 min unna til fots. Hytta ligger høyt og solrikt, på en eiet tomt med strålende utsikt mot innsjøen og den vakre naturen. Det er enkel adkomst via bilvei helt frem, og rundt hele hytta er tomten opparbeidet med singel. Eiendommen består ellers av naturtomt med lyng og annen stedlig vegetasjon.

Hytta ble malt utvendig i 2023, og fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 50 kvm. Her kan man ta seg en pust i bakken og skue utover det naturskjønne landskapet. Belysning og utestikk er montert, og terrassen har to uttrekkbare skjermvegger. Uteplassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og store, sosiale sammenkomster. De gode solforholdene gjør det mulig å virkelig nyte varme og late feriedager til fulle.

Beliggenhet

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

Vinterstid kan du spenne på deg skiene og nyte

skiløypene i nærområdet, eller kose deg på skøyteisen på innsjøen. Om sommeren er det muligheter for bading, fiske og koselige kanoturer.

Kommunen har en rekke merkede turløyper innover i skogen og det finnes mulighet for båtplass ved Vortungen. 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.

Med beliggenhet kun 9 mil fra Oslo og drøye 9 mil fra Oslo lufthavn er det enkelt å ta seg til hytta. I umiddelbar nærhet ligger populære Rømskog Spa & Resort, Norges vakreste innenlands 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 er Amfi Bjørkelangen torg et kjøpesenter med unike forretninger og konsepter i en hyggelig atmosfære. Töcksfors i Sverige ligger også godt innen rekkevidde.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmursegmenter med støpt plate på mark. Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående trekledning. Saltak og pulttak med

sperrekonstruksjon i tre. Takteking av taksteinsprofilerte metallplater. Vindskier av tre med beslag. Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Terrasseplattning i trekonstruksjoner med spaltegulv og uttrekkbar levegg,

Bod fundamentert på blokker, bjelkelag med gulvspon og yttervegger u tre med stående kledning. Saltak i tre tekket med taksteinprofilerte plater.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, 2 bad, stue, kjøkken, soverom og innredet rom.

Loftsetasje: Vaskerom og 2 innredede rom.

Annet: Utvendig bod på ca. 7 kvm.

Entré og gang

Et overbygd inngangsparti ønsker velkommen, med belysning og god plass til en benk eller et kafésatt. Vel inne har hytta en innbydende entré med gulvvarme og tilliggende gang. Begge rommene er smakfullt innredet med grå gulvfliser og liggende trepanel på veggene. I entreen passer det fint å montere knagger og skohyller, og gangen har plass til skap eller andre garderobeløsninger.

Stue

Stuen er et særdeles flott oppholdsrom for hele familien, med gode lys- og utsiktsforhold via store vinduer i to himmelretninger. En glassdør fører ut til den solfylte terrassen, og om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. På stuegulvet er det lagt 1-stavs laminat,

mens veggene er kledd med liggende trepanel.

Det er god plass til flere sittegrupper i ulike soner, og her kan venner og familie samles for hyggelige måltider rundt et langbord. Lune kvelder sikres av en peisovn, plassert slik at stemningen nytes fra både sofakroken og spiseplassen. I loftsetasjen har hytta et innredet rom i bruk som loftstue, med nydelig utsikt mot innsjøen.

Kjøkken

I delvis åpen løsning til stuen, har hytta et tidløst og meget funksjonelt kjøkken med samme type overflater. Innredningen er oppført langs to vegger, med hvite, profilerte fronter og oppvaskkum nedfelt i en laminert benkeplate.

For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater og hyller, men det er likevel godt med skap- og skuffeplass på kjøkkenet. Hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og en kombinert kjølfrys. Over kokesonen har kjøkkenet en glassplate og en stilren ventilator med belysning.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen byr på et eget vaskerom i loftsetasjen og to delikate bad/wc, henholdsvis ved gangen og innenfor kjøkkenet. Sistnevnte har grå gulvfliser og liggende trepanel på veggene. Varmekabler er installert, og badet er innredet med toalett og dusjkabinett. Den øvrige innredningen består av servant med sorte underskap og et speil med belysning. Vaskerommet er i bruk som bod, innredet med vinylbelegg på gulvet og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2

Det andre badet har toalett, varmekabler og et dusjhjørne med hengslet glassvegg. Mørke gulvfliser kombineres med lyse fliser og liggende trepanel på veggene, og baderomsinnredningen består av heldekkende servant med hvite skuffer og tilhørende speil.

Soverom

Soverom i 1. etasje av god størrelse, der stilen er lik den presentert i stuen; 1-stavs laminatgulv og trepanel på veggene. Videre er det ett innredet rom i 1. etasje. Hytta har et innredet rom i loftsetasjen.

Kort fortalt

- Attraktiv hytte over to etasjer.
- Holder god standard fra 2020.
- Parkering på singlet gårdsplass.
- Vestvendt terrasse på ca. 50 kvm.
- Nydelig utsikt mot Vortungen.
- Gode solforhold på tomten.
- Rett ved flotte turområder.
- Entreen har varme i gulvet.
- Kjøkken med god skaplass.
- Tidløs kjøkkeninnredning.
- Hvitevarene er integrerte.
- Flott, lun stue med peisovn.
- Store vinduer i to retninger.
- Innredet rom i bruk som stue.
- To delikate bad med gulvvarme.
- Vaskerom/bod i loftsetasjen.
- Soverom i 1. etasje.
- Innredet rom i 1. etasje.
- Loftsrom i bruk som soverom.
- Lagringsplass i utvendig bod.

Standard

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd

tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:
Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke montert snøfangere. 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.

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

- Utvendig > Vinduer: Manglende vannbrett over vinduer og terrassedør, som ikke er skjermet av takutstikk e.l. 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)
- Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trapp tilfredsstillende ikke krav for trapp til etasje med rom for varig opphold.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon: 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.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Ventilasjon: 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
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. 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 > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: På grunnlag av manglende dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll, eventuelt innhente dokumentasjon fra byggeår eller senere. Det bemerkes at undertegnede ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

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

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke observert luftespalte i nedkant bak kledning, med krysslufting. Iht. SINTEF Byggforsk skal kledning med to-trinns tetning ha luften- og dreneringsspalte for bl.a. at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av kledningen.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Forholdsvis lite bad der alle vegger er våtsoner og overflater av trepanel, som ikke er fuktsikre, foruten dusjsone.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner. Trepanel i våtsoner er ikke fuktsikre.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fallforhold på gulv er ikke iht. krav.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

- Våtrom > Loftetasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Våtrom > Loftetasje > Vaskerom > Ventilasjon: Det er ikke avtrekk fra våtrommet. Hvis ikke fuktig luft blir transportert ut av rommet, kan den trenge inn bak overflatene og inn i konstruksjonen og forårsake skader.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt av takstmann:

Våtrom > Loftetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke foretatt hulltaking og fuktmåling, da det ikke er relevant når rommet ikke er i bruk eller har vært i bruk som vaskerom.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, avholdt 25.06.2024 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg nøye inn i tilstandsrapporten før visning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er gode muligheter for parkering på en stor og singlet gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring.

Polisenummer

88313457

Radonmåling

Det er montert radonsperre iht. leveransebeskrivelse fra utbygger på tilsvarende hytter og ferdigattest, som er en bekreftelse at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Hytta oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, supplert av gulvvarme på badene og i entreen. Stuen har en peisovn for vedfyring.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

Info kommunale avgifter

Det betales ingen kommunale avgifter for utenom eiendomsskatt. Felleskostnader for privat vannforsyning og avløp betales via hytteforeningen.

Eiendomsskatt

Kr 1 172

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Aurskog Høland kommune, pt. på 3 promille.

Formuesverdi sekundær

Kr 660 000

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 17 000

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Vortunglia hytteforening.

Hytteforeningen krever inn fellesutgifter på kr. 16 000,- årlig (2024) for vei, felles vannforsyning og felles avløp til Evra Renseanlegg. Dette faktureres med henholdsvis kr. 8 000,- i Januar og kr. 8 000,- i Juli pt.

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 267, bruksnummer 246 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:

3226/267/246:

18.09.2018 - Dokumentnr: 1283082 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:143 Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 193443 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0121 Gnr:67 Bnr:246

01.01.2024 - Dokumentnr: 205147 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3026 Gnr:267 Bnr:246

18.10.2023 - Dokumentnr: 1156300 - Bestemmelse om bebyggelse Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:247 Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

18.10.2023 - Dokumentnr: 1156300 - Bestemmelse om veg Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:247

27.10.2023 - Dokumentnr: 1199299 - Bestemmelse om bebyggelse Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:267 Bnr:143 Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Heftelsene omhandler registreringa v eiendommen, tillatelse til å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 meter, bestemmelser om privat vei og omnummering ved kommunsammenslåinger.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg fritidsbolig, datert 26.11.2020.

Videre foreligger det ferdigattest, datert 20.06.2023 vedrørende plassering av hytta nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter.

Det forutsettes at byggetegninger fremlagt for kommunen ifbm. ferdigattest er godkjent av kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.11.2020.

Vei, vann og avløp

Privat vei frem til hytta, som driftes av hytteforeningen.

Vann og avløp er tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til område for fritidsbebyggelse BF1 i reguleringsplan for "Spa-hotell ved Vortungen", datert 30.03.2006.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til nåværende fritidsbebyggelse.

Det foreligger planer hos kommunen om utvidelse av hyttefeltet.

Adgang til utleie

Hele hytta kan leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
82 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 290 000,00))

101 390,- (Omkostninger totalt)

3 391 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 390

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringskjema
Kommunal info

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,65 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket

avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8.781,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og tinglysning av pant. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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





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

Salgsoppgavedato

02.07.2024



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Ulvemyrveien 5, 1950 RØMSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 267, bnr. 246

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 04.06.2024

Rapportdato: 25.06.2024

Oppdragsnr.: 13998-1329

Referansenummer: VO1462

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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



Ulvemyrveien 5, 1950 RØMSKOG
Gnr 267 - Bnr 246
3226 AURSKOG-HØLAND

Fagersand AS
Kaldåkerveien 7
1954 SETSKOG



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løssøre 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 13998-1329

Befaringsdato: 04.06.2024

Side: 3 av 29

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist 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 med to plan over hoveddel og et plan over sidebygg.

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

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

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

Registrerte avvik, som er gitt TG3 er manglende snøfangere. Øvrige avvik er i hovedsak bygg tekniske feil, som bl.a. manglende vannbrett over vinduer, manglende lufting bak kledning, samt manglende dokumentasjon.

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: 2020

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Grunnmursegmenter med støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående trekledning.

Saltak og pulttak med sperrekonstruksjon i tre. Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater. Vindskier av tre med beslag. Beslag og takrenner i metall med kjetting nedløp. To stigetrinn til pipe.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

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

Terrasseplattning i trekonstruksjoner med spaltegulv og uttrekkbar levegg.

[Gå til side](#)

INNSENDIG

Gulvene er av laminat og flis. Vegger og himling er av trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Vedovn med toppmontert stålrørpipe.

Rett tretrapp med repos og åpne trinn.

Profilerte formpressede innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ved gang.

Fliser på vegger i dusjsone, trepanel på øvrige vegger og i himling.

Fliser på gulv med sokkel, sluk og gulvvarme. Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjsone med hengslet glassvegg og dusjgarnityr, heldekkende servant med skuffer under og frittstående toalett. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad ved kjøkken.

Trepanel på vegger og i himling.

Fliser på gulv med sokkel, sluk og gulvvarme. Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjkabinett, frittstående toalett og servant med underskap. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom (bod) i loftetasje.

Rommet er i bruk som bod.

Trepanel på vegger og i himling.

Gulvet har vinylbelegg med sluk.

Det er montert lekkasjestopper på våtrommet. Opplegg for vaskemaskin.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med et speils fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjølfrys.

Lekkasjestopper i benkeskap.

Laminat på gulv og glassplate på vegg over kokesone.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Stoppekran under servantskap på bad.

Utekran med kaldt vann.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter på vaskerom.

Lekkasjestopper under servantskap ved stoppekran med sensorer i kjøkkenbenk og vaskerom.

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i trappegang.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Relativt flatt terreng med noe fall fra bygning.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	110 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	103 m ²
Totalpris	3 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det er følgende endringer i 1.etasje i forhold til tegninger: Tilbygget entre.

Vindu på bad ved kjøkken er flyttet og erstattet ytterdør.

Hall ved kjøkken er del av bad.

To soverom ved kjøkken er endret til et soverom.

Vindu i stue er ikke inntegnet.

Terrassedør i stue er flyttet.

Terrasse er utvidet.

Loftetasje har ingen endringer.

Det er ikke tilsendt/fremvist snitt tegninger for kontroll av takhøyder.

Det foreligger ferdigattest for nybygg fritidsbolig, datert 26.11.2020.

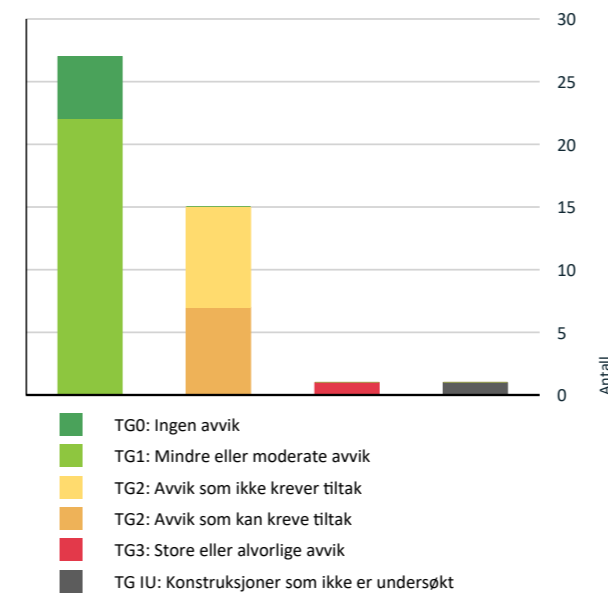
Det foreligger ferdigattest for plassering av hytte nærmere eiendomsgrensa enn 4 m, datert 20.6.2023.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

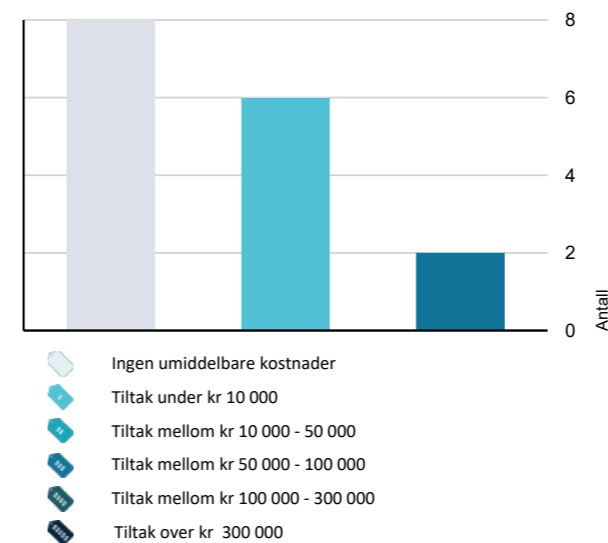
Sammendrag av boligens tilstand

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 for bolig med teknisk verdi og markedsverdi.

Garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse.

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 oppholdsvar og dagslys. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Loftetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Loftetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Loftetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Fritid

Standard

Fritidsbolig med to plan over hoveddel og et plan over sidebygg. 1.etasje består av overbygget inngangsparti til entre, to soverom, to bad, kjøkken, gang og stue med utgang til vestvendt terrasse. Loftetasje over del av hoveddelen er i bruk som loftstue, vaskerom og et soverom. Oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og entre, samt panelovner. Boligen har en relativ høy hyttestandard.

Vedlikehold

Boligen har et godt vedlikehold.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater. Vindskier av tre med beslag.

Besiktiget fra bakkenivå.



Taksteinprofilerte takplater.

3 TG 3 Nedløp og beslag

Beslag og takrenner i metall med kjetting nedløp. To stige-trinn til pipe. Det er forutsatt at takstige er festet til bærekonstruksjonen, dette er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert snøfangere.

TEK-17. § 10-3 "Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg."

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende snøfangere.

2 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående trekledning. Det er ettermontert børster i hjørner, som musetetting.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Eier opplyser at kledning sist ble behandlet i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert luftespalte i nedkant bak kledning, med krysslufting.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er benyttet en åpen falset kledning, som er vurder til ha en begrenset lufting av kledningen.

Manglende lufting bak trekledning kan redusere uttørking av kledningen og forkorte brukstiden på kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Begrenset lufting av kledning. Bilde tatt i nedkant av kledningen med liggende spikerslag uten stående luftelekt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak og pulttak med sperrekonstruksjon i tre.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende vannbrett over vinduer og terrassedør, som ikke er skjermet av takutstikk e.l.

Iht. SINTEF Byggeforsk skal vann som renner ned på baksiden av den utvendige kledningen og på vindsperra, ledes ut på et beslag over vinduet. Det er ikke behov der vinduet ligger rett under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett balkong.

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 må foretas tiltak for å lukke avviket.

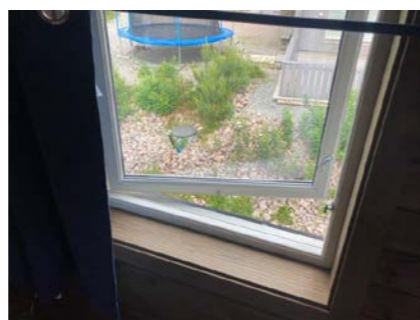
Vannbrett bør monteres på vinduer/dør som kan være utsatt for slagregn og hindre vann å trenge inn i veggkonstruksjon.

Det bør monteres barnesikring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende vannbrett på vinduer/dør, som er utsatt for nedbør.



Det bør monteres barnesikring på vinduer i loftetasje.

TG 1 Dører

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning i trekonstruksjoner med spaltegulv og uttrekkbar levegg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er av laminat og flis.
Vegger og himling er av trepanel.

Det er liten bruksslitasje på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert mindre skjevheter på gulv. Det er målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 10 mm over hele rom.

TG 0 Radon

Det er montert radonsperre iht. leveransebeskrivelse fra utbygger på tilsvarende hytter og ferdigattest, som er en bekreftelse at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn med toppmontert stålrørspipe.
Det er ikke brannmur bak vedovn, det bør undersøkes om det er behov for denne type ovn.

Iht. NRBR er det kun registrert "Ferdigattest" på fritidsboligen og ikke utført feiling eller tilsyn.

TG 2 Innvendige trapper

Rett tretrapp med repos og åpne trinn.
Trapp er vurdert etter dagens krav og for bruk av loftetasjen med soverom/loftstue.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trapp tilfredsstillende ikke krav for trapp til etasje med rom for varig opphold.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trapp bør utbedres for å ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bratt tretrapp er ikke iht. krav.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad ved gang.
Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet, foruten ferdigattest. Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.



Bad v/gang.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusjsone, trepanel på øvrige vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Forholdsvis lite bad der alle vegger er våtsoner og overflater av trepanel, som ikke er fuktsikre, foruten dusjsone.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det er vurdert at behandlet trepanel har begrenset fuktpåkjenning over kortere tid og ved varsomt bruk er det ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og ca. 10 mm nedsenket dusjsone. Varmekabler i gulv.

Det er fall på gulv mot dusjsone med ca. 1:50 fall i dusjsone. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett i dusjsone.

Tettesjikt/membran er ukjent, iom det er veggfliser i dusjsone og trepanel på øvrige vegger, er det sannsynlig at tettesjikt mangler på vegger med trepanel.

Det er ikke fremvist dokumentasjon, som viser type membran/tettesjikt.

Det foreligger ferdigattest, som skal være en bekreftelse at våtrommet er bygget iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Våtrommet må brukes med tanke på at det kan være manglende tettesjikt på vegger utenfor dusjsone.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon om tettesjikt og membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjsone med hengslet glassvegg og dusjgarnityr, heldekkende servant med skuffer under og frittstående toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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.

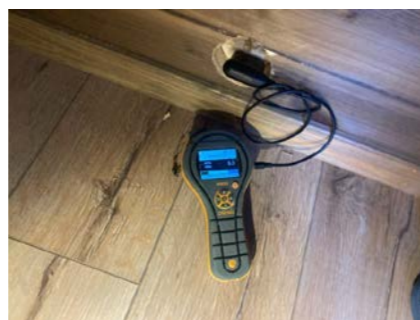
Uansett hvilken ventilasjonstype du har, er det viktig at luften får sirkulert (gjennomstrømming) i boligen, selv om dørene er lukket. Dette kan man blant annet løse med terskelfrie dører, spalte under dør eller ventil fra tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsone. Fuktmåling er tatt i kubbing viste 8,3 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad ved kjøkken. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet, foruten ferdigattest. Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.

Tilstandsrapport



Bad ved kjøkken.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Trepanel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Trepanel i våtsoner er ikke fuktsikre.

Konsekvens/tiltak

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

Det er vurdert at behandlet trepanel har begrenset fuktpåkjenning over kortere tid, så lenge det opprettholdes dusjing i kabinett og varsomt bruk, så er det ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel. Varmekabler i gulv.

Det er mindre fall på gulv mot kabinett, ca. 10 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til kabinett, i tillegg flislagt oppkant ved dør på ca. 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold på gulv er ikke iht. krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Grunnet oppkant ved dør er det vurdert at eventuelt lekkasjevann ikke vil skade tilstøtende rom og tiltak er ikke nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Manglende fall på gulv.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under kabinett. Det er tilgang til sluk ved å flytte kabinettet, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke fremvist dokumentasjon, som viser type membran/tettesjikt på våtrommet.

Det foreligger ferdigattest, som skal være en bekreftelse at våtrommet er bygget iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Sluk må jevnlig rengjøres.

Våtrommet må brukes med tanke på at det kan være manglende tettesjikt på vegger, det bør opprettholdes dusjing i kabinett.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon om tettesjikt og membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under kabinett.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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 (gjennomstrømning) 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 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot bad.
Fuktmåling i kubbing viste 8,4 %, som er normalt.

LOFTETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i loftetasje.

Rommet er i bruk som bod, iom rommet er bygget som våtrom og merket vaskerom på tegning, er det vurdert som våtrom med modifikasjoner.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet, foruten ferdigattest.

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

Våtsoner på rommet er kun gulv med 5 cm oppkant.



Rommet har opplegg for vaskemaskin.

LOFTETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Trepanel på vegger og i himling.

LOFTETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Det er flatt gulv, målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Gulvbelegg har sokkel bak gulvlist, ukjent om sokkel går 50 mm opp, som er kravet.

Det er montert lekkasjestopper på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er samlet vurdert som fungerende løsning, iom montert lekkasjestopper, selv om fallforholdet på gulvet ikke er iht. krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er montert lekkasjestopper på rommet.

LOFTETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk med klemt belegg, som tettesjikt på gulv.



Sluk på rommet.

LOFTETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsbereider er også plassert på rommet.

LOFTETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er ikke ventilering av rommet.

Iht. dagens forskrift skal fritidsboliger ha ventilasjon som er tilpasset rommets bruk og fuktbelastning uten spesifikke krav om mekanisk avtrekk, selv om dette er en anbefaling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke avtrekk fra våtrommet.

Hvis ikke fuktig luft blir transportert ut av rommet, kan den trenge inn bak overflatene og inn i konstruksjonen og forårsake skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal rommet benyttes som vaskerom, bør det etableres ventilering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking og fuktmåling, da det ikke er relevant når rommet ikke er i bruk eller har vært i bruk som vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Lekkasjestopper i benkeskap.

Laminat på gulv og glassplate på vegg over kokesone.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Stoppekran under servantskap på bad.

Utekran med kaldt vann.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

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

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stoppekran.

Tilstandsrapport



Fordelerskap.



Varerør til vannrør mangler tetting i benkeskap på kjøkken.

TO 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Det er ikke observert stakeluke for avløpsrør, det er vurdert at eventuelt staking kan foregå fra sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke observert avløpslufting.

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

Konsekvens/tiltak

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

Lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig, eventuelt montere vakuumventil.

Har du ikke lufting vil du kunne oppleve at dette vakuumet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter med direkte el-tilkobling er plassert på vaskerom.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Andre installasjoner

Lekkasjestopper under servantskap ved stoppekran med sensorer i kjøkkenbenk og vaskerom.

Enheten var ikke tilkoblet på befaringsdagen, denne må være tilkoblet strømmettet.

Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, må det monteres en automatisk lekkasjestopper. iht. dagens krav.



Enhet til lekkasjestopper.



Sensor til lekkasjestopper på vaskerom.

TO 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i trappegang.

Det er ikke fremvist dokumentasjon.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja Samsvarserklæring er ikke vist.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På grunnlag av manglende dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll, eventuelt innhente dokumentasjon fra byggeår eller senere.

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.

Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Kostnadsestimat: Under 10 000



El-skap.

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Bruk av dreneledninger 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

Grunnmursegmenter med støpt plate på mark.

TG 0 Terrenghorhold

Relativt flatt terreng med noe fall fra bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet. På enkelte tilsvarende hytter i område er det egen septiktank, der eier har vedlikeholdsansvar, ikke kjent om dette gjelder for denne eiendommen.

Vurdert ut fra byggeår og alder.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

2020

Kommentar

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

Standard

Uisolert bod i trekonstruksjoner, fundamentert på blokker, bjelkelag med gulvspan, yttervegger med utvendig stående kledning, saltak konstruksjon teknet med taksteinprofilerte plater, takrenner og slett boddør.

Det er montert vindtett duk på vegger og tak, med mulighet for etterisolering.

Vedlikehold

Boden har et normalt godt vedlikehold og tilstand.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

103 m²/103 m²

Fritidsbolig: Entré, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, Gang, Loftstue, Vaskerom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 250 000

Konklusjon markedsverdi

3 250 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Eikestadveien 206 ,1950 RØMSKOG 72 m ² 2016 2 sov	07-05-2023	3 300 000	3 440 000	0	3 440 000	47 778
2 Eikestadveien 202 ,1950 RØMSKOG 66 m ² 2015 2 sov	21-04-2024	2 790 000	2 850 000	0	2 850 000	43 182
3 Eikestadveien 213 ,1950 RØMSKOG 59 m ² 2016 2 sov	30-07-2023	2 500 000	2 450 000	0	2 450 000	41 525
4 Kattebuveien 10 ,1950 RØMSKOG 83 m ² 2018 2 sov	29-02-2024	3 000 000	3 300 000	0	3 300 000	39 759

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt, iht. Aurskog-Høland kommune	Kr.	1 172
Estimert årlige kostnader inkl. avgifter hytteforening, strøm/forsikring.	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	31 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 440 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	60 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 500 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

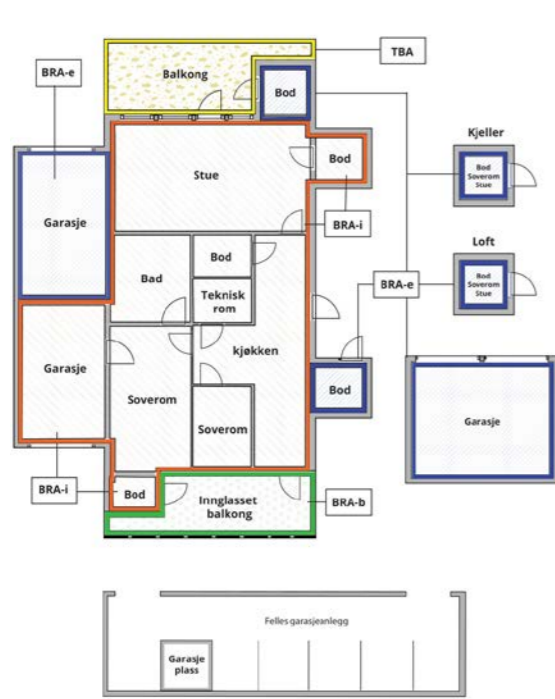
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bodar
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.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 byggtknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	77			77	50		77
Loftetasje	26			26		19	45
SUM	103				50	19	122
SUM BRA	103						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Bad 2, Gang		
Loftetasje	Loftstue, Vaskerom, Soverom		

Kommentar

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

Terrasse på ca. 50 m² er definert som Åpent areal (TBA).

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra 2,10 m til 2,70 m.
Målt takhøyder i loftetasje til horisontal himling 2,00 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 større avvik med utvendige mål med unntak av tilbygget entre, som utgjør ca. 4 m².

Det bemerkes at type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert og 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 er følgende endringer i 1.etasje i forhold til tegninger:
Tilbygget entre.
Vindu på bad ved kjøkken er flyttet og erstattet ytterdør.
Hall ved kjøkken er del av bad.
To soverom ved kjøkken er endret til et soverom.
Vindu i stue er ikke inntegnet.
Terrassedør i stue er flyttet.
Terrasse er utvidet.
Loftetasje har ingen endringer.

Det er ikke tilsendt/fremvist snitt tegninger for kontroll av takhøyder.

Det foreligger ferdigattest for nybygg fritidsbolig, datert 26.11.2020.
Det foreligger ferdigattest for plassering av hytte nærmere eiendomsgrrensa enn 4 m, datert 20.6.2023.

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: Byggeår 2020, det er ikke fremvist dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: 1.etasje har takhøyde på 2,14 m til horisontal himling i del med stue, bad, gang og soverom og ca. 2,70 m til topp skråtak i del med kjøkken, bad og soverom.
Stue og soverom med takhøyde 2,14 m er lavere enn dagens krav på minimum 2,20 m for fritidsboliger og er i utgangspunktet i strid med forskrift og er et ulovlig forhold.

Aurskog-Høland kommune har besluttet at forholdene vedrørende avvik med takhøyder i 1.etasje på Vortungen hyttefelt ikke skal forfølges av kommunen som plan- og bygningsmyndighet.
En beslutning om å ikke forfølge forholdene vil imidlertid ikke være til hinder for at den enkelte hytteeier kan søke å få formalisert forholdene i ettertid ved å søke om dispensasjon.
Dette vil i så fall skje uten pålegg fra kommunen.
Iht. Aurskog-Høland kommune 24.6.2024.
På dette grunnlag kan 1.etasje benyttes med rom for varig opphold (stue, soverom og kjøkken).

Loftetasje har takhøyde til horisontal himling på 2,00 m og skal da defineres om loftetasje og ikke hems, der takhøyden skal være under 1,90 m.
Takhøyde på 2,00 m er lavere enn dagens krav på minimumshøyde 2,20 m for fritidsboliger med rom for varig opphold, deler av rommet kan ha lavere takhøyde, f.eks. under skråtak.
Dette innebærer at loftetasje ikke er godkjent for varig opphold, som stue og soverom.

Soverom i 1.etasje tilfredsstiller ikke NS3600 sitt krav om 10 % dagslysflate av bruksarealet for rommet.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		7		7			7
SUM		7					7
SUM BRA	7						

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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	103	0
Bod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2024	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Jenny Pauline Thorheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	267	246		0	854 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Ulvemyrveien 5, 1950 Rømskog

Hjemmelshaver

Thorheim, Jenny Pauline

Kommentar

Hytta ligger nærmere enn 4m til eiendomsgrænse, godkjent med ferdigattest fra 2023.

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, der er eierforhold er usikkert, det gjøres videre undersøkelser av hytteforeningen.

Tilknytning vann

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Tilknytning avløp

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Regulering

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

Om tomten

Eiet tomt på ca. 854 m², som i hovedsak er naturtomt med singlet/gruset dekke mot hytta og noe beplantning.
Tomta er høytliggende med utsikt utover Vortungen.

Hytteforeningen

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

Foreningen skal arbeide for tilrettelegging og vedlikehold av forholdene i hytteområdet med henblikk på fellesarealer og forhold for øvrig. Medlemskap i foreningen er pliktig for alle som eier hytte i Vortunglia, del i sådan eller som arbeider med å bygge hytte i Vortunglia. Dette er kun et sammendrag av vedtektene og det anbefales å sette seg godt inn i vedtekter og trivselsregler for hytteforeningen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
705 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.06.2024	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	31.05.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	30.05.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	11.06.2024	Sit.kart, planer.	Gjennomgått	1	Nei
Boligmappa.no Boligmappa er boligens servicehefte – en digital historikk over teknisk arbeid utført på eiendommen.	16.06.2024	Ingen dokumenter er lastet ned.	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	14.06.2024	Ferdigattest nybygg fritidsbolig, 2020. Ferdigattest plassering av hytte, 2023.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	14.06.2024	Plan og fasadetegninger, udaterte,	Gjennomgått	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 Rapportens sammendrag 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, 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/måleverdige 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e.** Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VO1462>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240149	
Selger 1 navn	
Jenny Pauline Thorheim	
Gateadresse	
Ulvemyrveien 5	
Poststed	Postnr
RØMSKOG	1950
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2018	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
6	
Antall måneder	
2	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Gjensidige	
Polise/avtalnr.	
88313457	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JPT

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
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 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

Initialer selger: JPT

2

Document reference: 1107240149

Document reference: 1107240149

- 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

Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

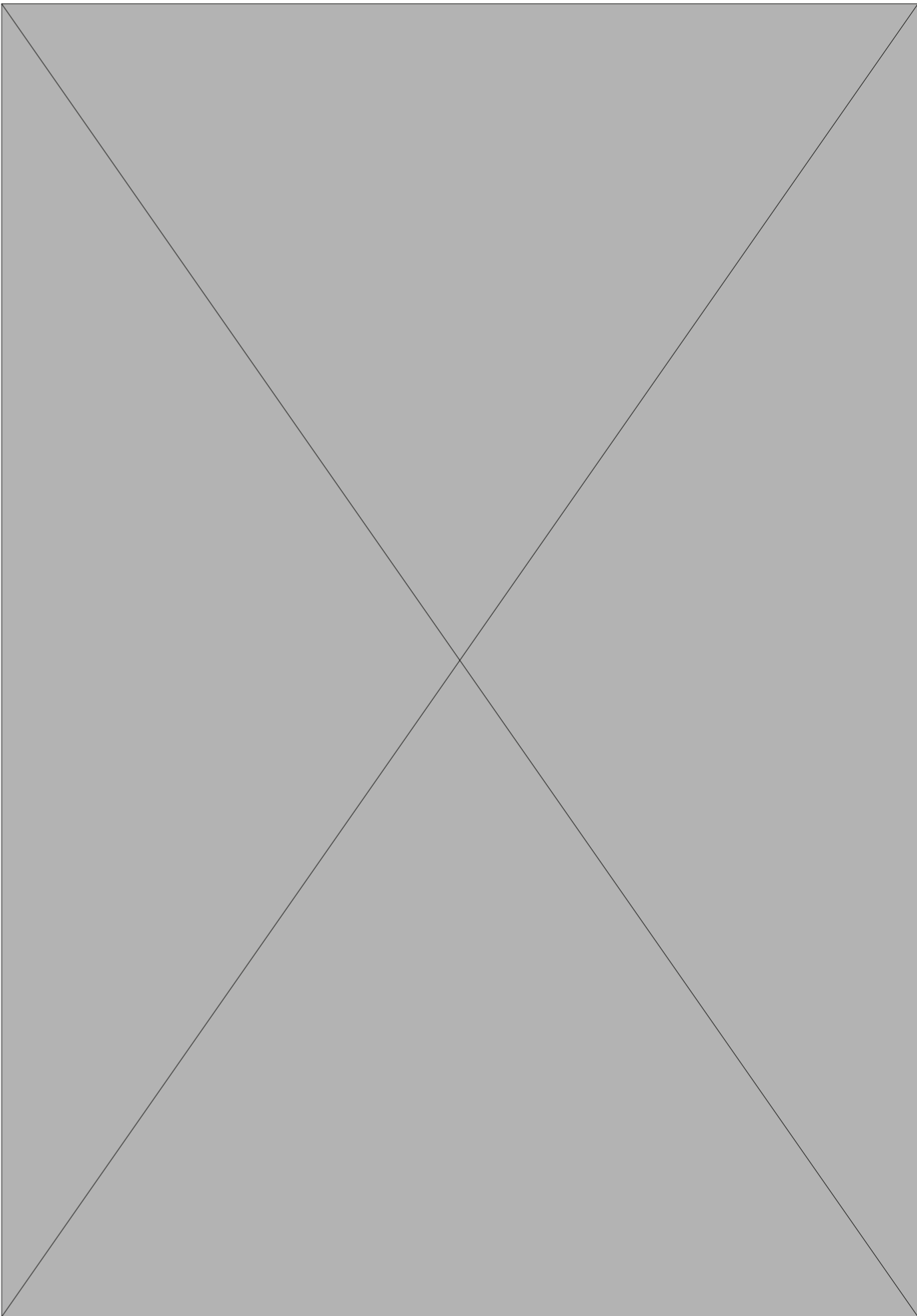
Document reference: 1107240149

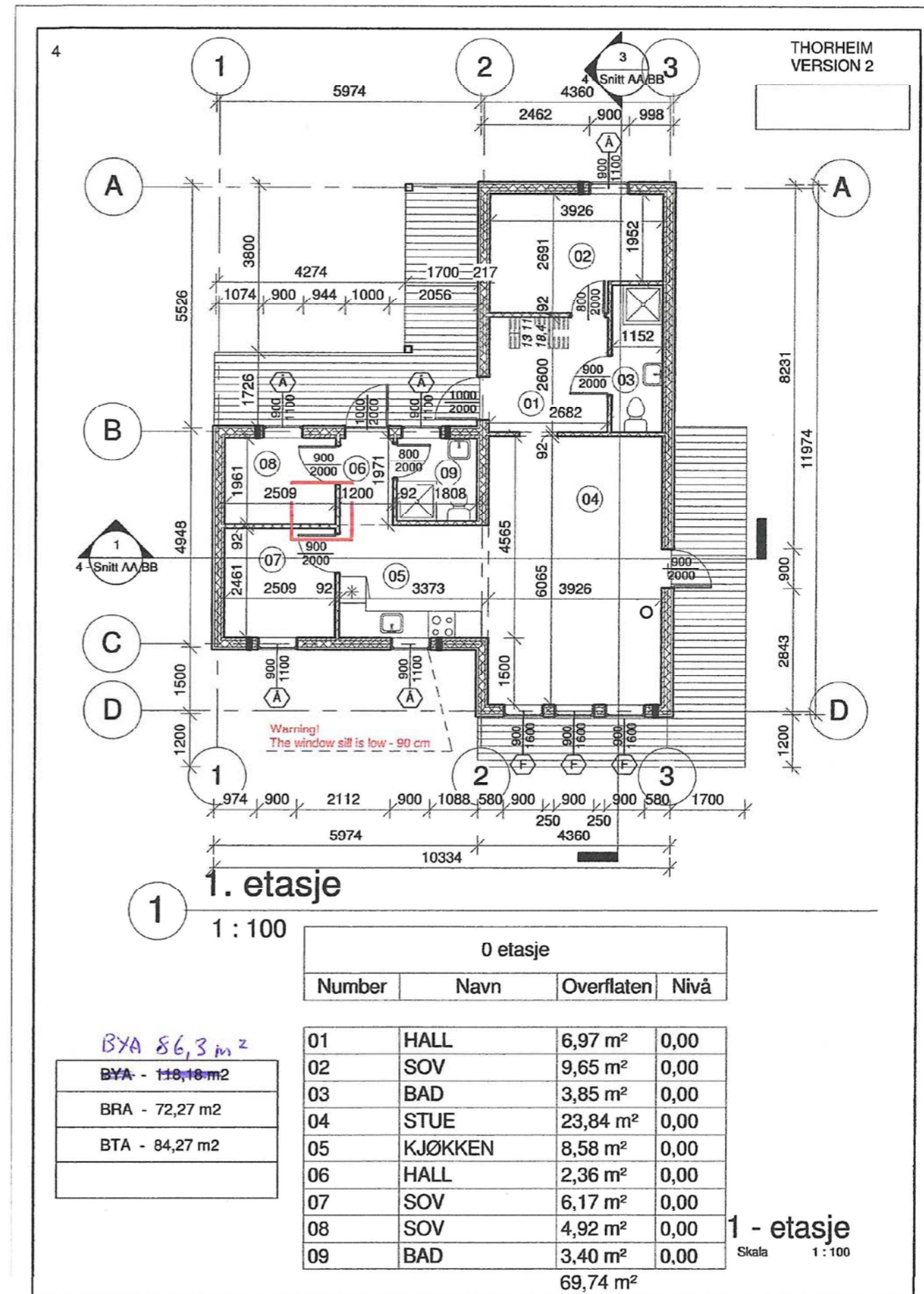
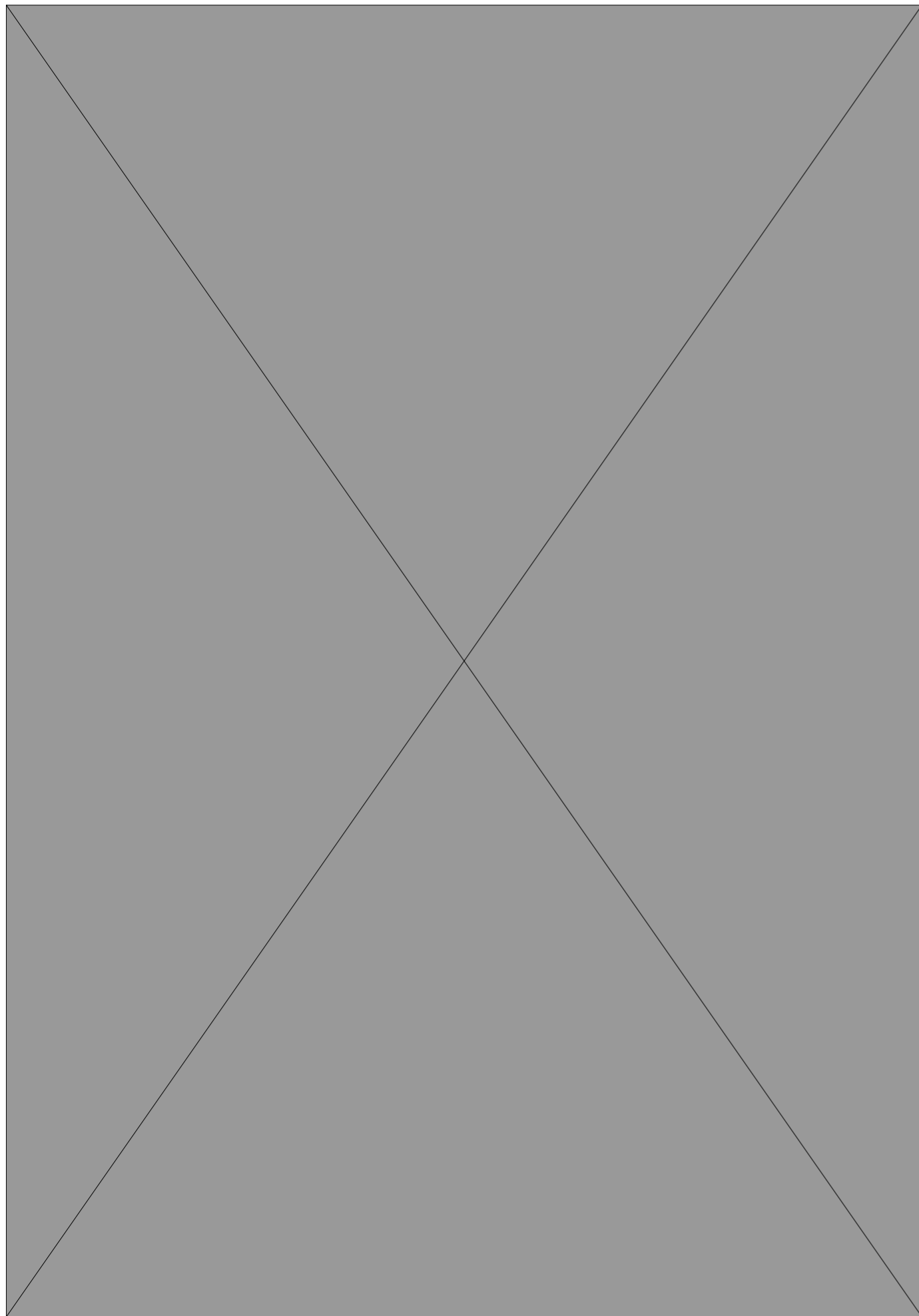
Document reference: 1107240149

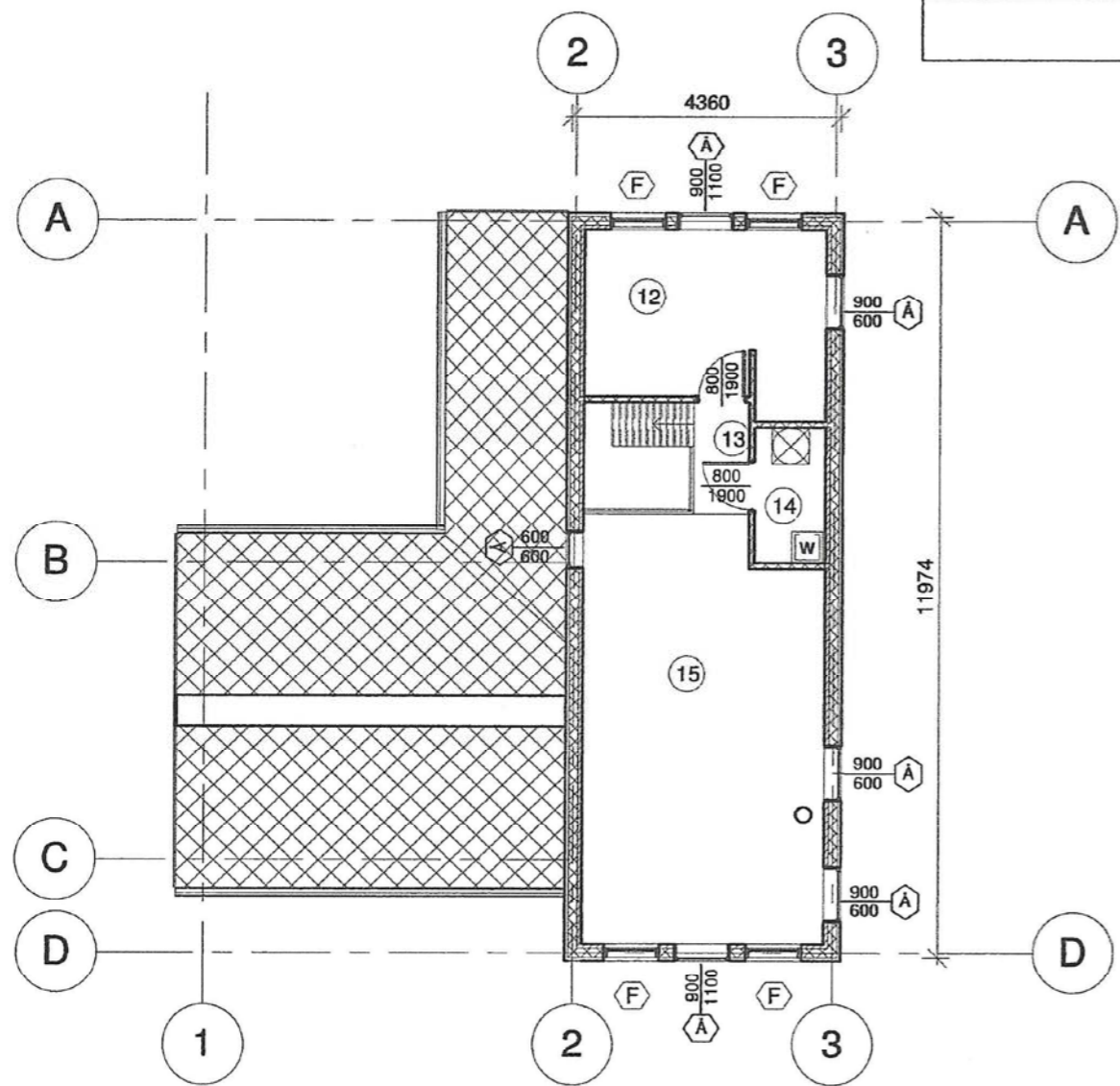
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jenny Pauline Thorheim	2e3f3208d342699be5d5f0 7f72c7bb61ebcd0c03	23.06.2024 12:42:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240149

- 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>



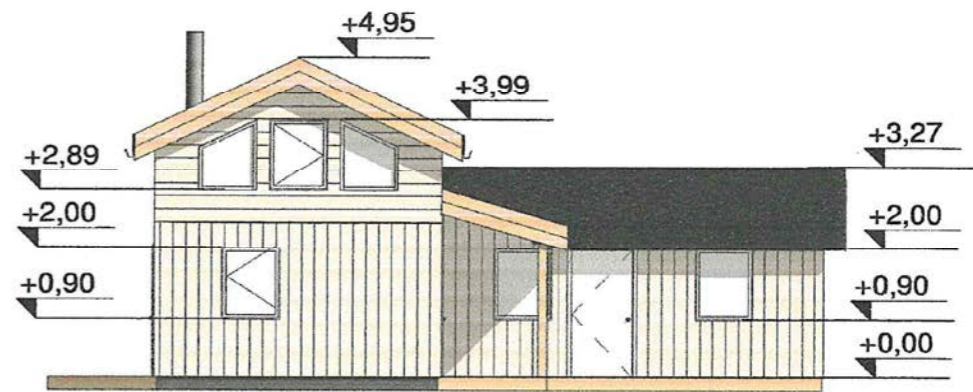




1 2A. hems
1 : 100

1 etasje			
Number	Navn	Overflaten	Nivå
12	SOV	10,96 m ²	2,392
13	HALL	1,62 m ²	2,392
14	VASKEROM	2,53 m ²	2,392
15	STUE	26,15 m ²	2,392
		41,26 m ²	

2A. hems
Skala 1 : 100



3 3 FASADE ØST
1 : 100

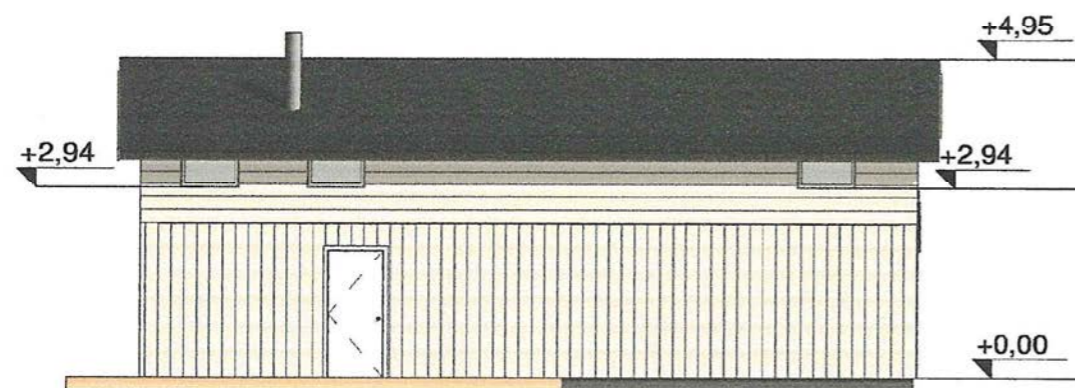


4 4 FASADE NORD
1 : 100

6 - fasade 3_4
Skala 1 : 100



1 1 FASADE VEST
1 : 100



2 2 FASADE SYD
1 : 100

5 - fasade 1_2
Skala 1 : 100

Forvaltning

RØMSKOG HYTTEUTVIKLING AS
c/o Holt regnskap as Aurskog Senter
1930 AURSKOG

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
20/08431-4

Saksbehandler:
Pål Vigdal

Dato: 26.11.2020

267/246 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 08.11.2018.

Søknad om ferdigattest er mottatt 25.11.2020.

Gjelder: Nybygg fritidsbolig
Gnr/bnr: 267/246
Byggested: Ulvemyrveien 5, 1950 RØMSKOG
Plangrunnlag: Reguleringsplan for spahotell med hyttefelt

Ansvarlig søker/tiltakshaver: Rømskog Hytteutvikling AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 25.11.2020. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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



Med vennlig hilsen

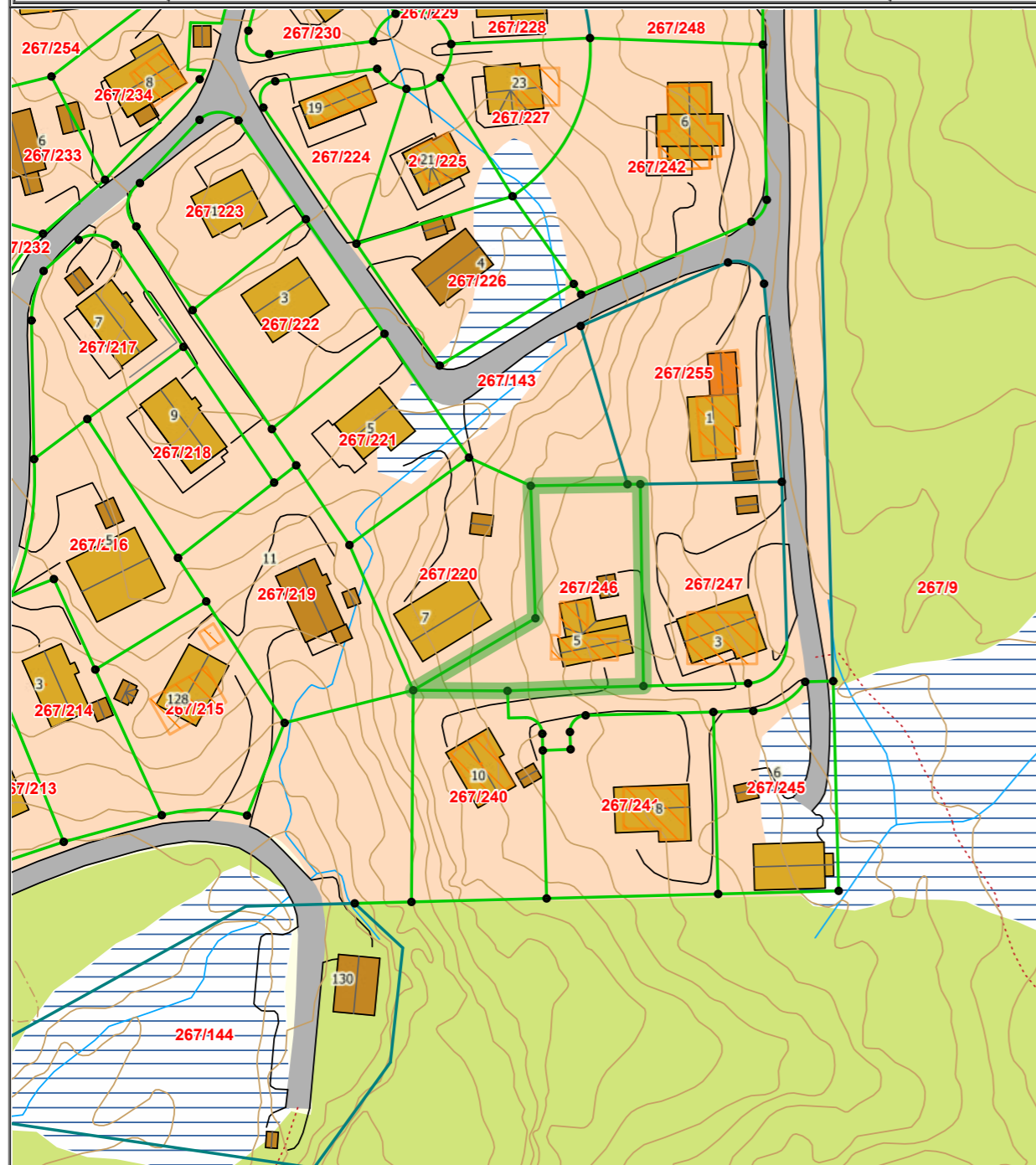
Kjetil Hauger
leder

Pål Vigdal
byggesaksbehandler



Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

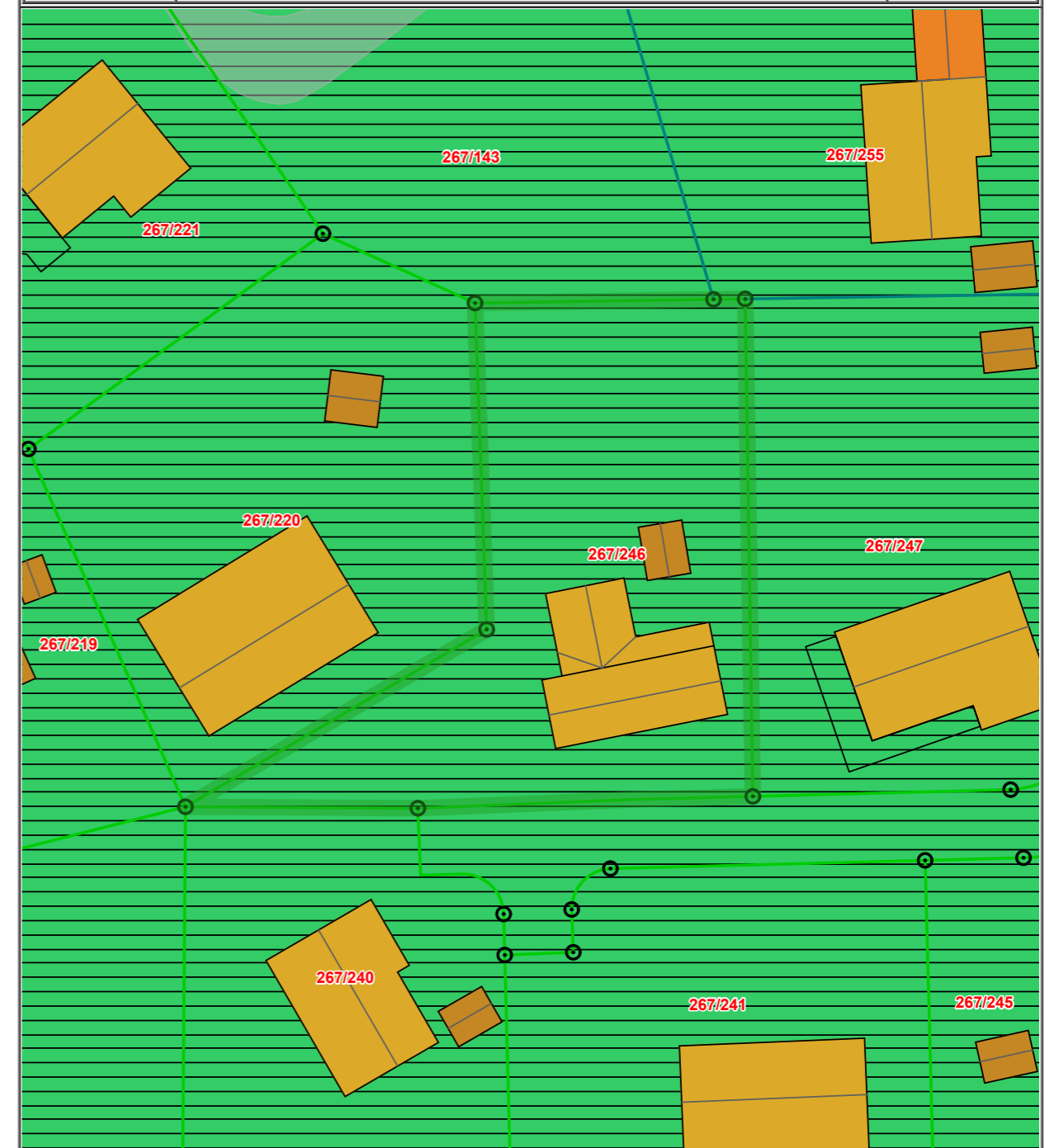
Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 267	Bnr: 246	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Ulvemyrveien 5, 1950 RØMSKOG					
Hj.haver/Fester:		THORHEIM JENNY PAULINE, SVAEBAKKEN 8, 1532 MOSS				
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 18/6-2024 Sign:				Målestokk 1:1000	



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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 267	Bnr: 246	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Ulvemyrveien 5, 1950 RØMSKOG					
Hj.haver/Fester:						
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 17/6-2024 Sign:				Målestokk 1:400	



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

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

aktiv.
Tar deg videre

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



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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: Ulvemyrveien 5
1950 RØMSKOGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer: 1107240149

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 02.07.2024

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