

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Vortunglia 16, 1950 RØMSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 gnr. 267, bnr. 253

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 01.07.2025

Rapportdato: 01.07.2025

Oppdragsnr.: 13998-1455

Referansenummer: RX6678

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Hytta fremstår med liten bruksslitasje og er normalt godt vedlikeholdt.

Det er registrert avvik på bad, som gjelder manglende tettesjikt på vegger, dette er relativt vanlig på denne type hytter og det er ikke behov for tiltak.

Øvrige avvik, som bør undersøkes nærmere er avløpslufting og om mulig innhente dokumentasjon for oppbygging av bad.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående luftet trekledning.
Vindskier av tre med beslag.

Saltak med sperrekonstruksjon i tre og hovedsakelig høy himling.
Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.
Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Snøfangere og takstige.

Terrasseplattning i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk på deler av plattning.
To elektriske markiser med støttebein.

Tilliggende isolert bod med innlagt strøm, støpt plate og panelte trevegger og himling.

PVC vinduer med 2-lags isolerglass og insektsgardin og innvendig solskjerming på flere vinduer.

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass til entré og bod.
Terrassedører av PVC med 2-lags isolerglass og insektsgardin fra stue til terrasse.
Elektronisk lås på hoveddør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Vedovn med toppmontert stålrørpipe.

Profilerte formpressede innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår.
Trepanel på vegger og i himling.
Fliser på gulv med sokkel og varmekabler.
Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under dusjkabinett.
Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, veggskap, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørr.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med et-speils fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjølfrys.
Lekkasjestopper i benkeskap.
Laminat på gulv og glassplate på vegg over vaskekum og kokesone.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system og stålrør, fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekraner er plassert under og i servantskap på bad.
Utekran.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Varmefolie i stue/kjøkken og varmekabler på bad og entre.
Øvrig oppvarming med vedfyring og panelovner.

Vegghengt varmtvannsbereder på ca. 100 liter med direkte tilkobling på bad.

El-bil lader.

Installert alarmanlegg brann og innbrudd med overføring til egen mobil. Overvåker også temperatur ute, i bad, stue og i kjøkkenbenk.

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Relativt flatt terreng med noe fall fra bygning.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Forrige eier opplyser at det er lagt inn varmekabler i utvendig vann- og avløpsledninger med utvendig bryter.
Forrige eier opplyser at det er egent tank for avløp, der hytteeier har ansvar for vedlikehold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

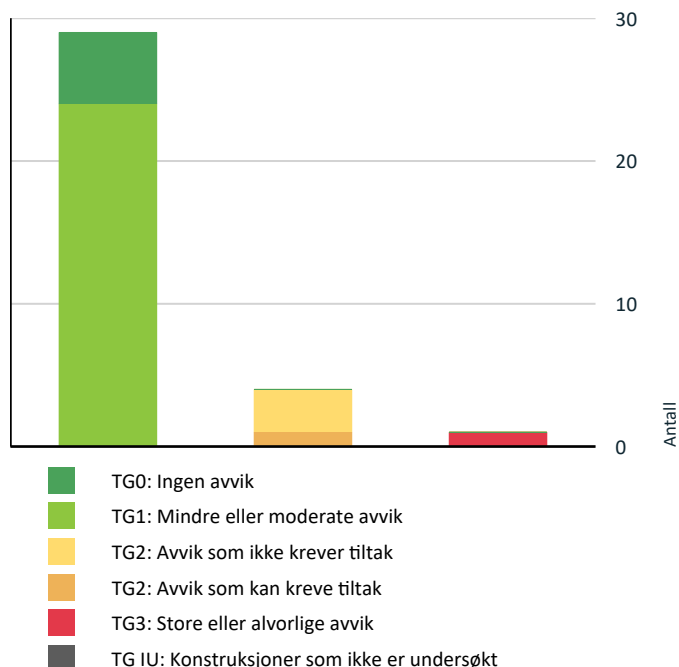
Det foreligger udaterte plan og fasade tegninger fra byggeår.

Det er tilbygget bod, som ikke er med på tegning.

Det foreligger ferdigattest, datert 7.5.2020.

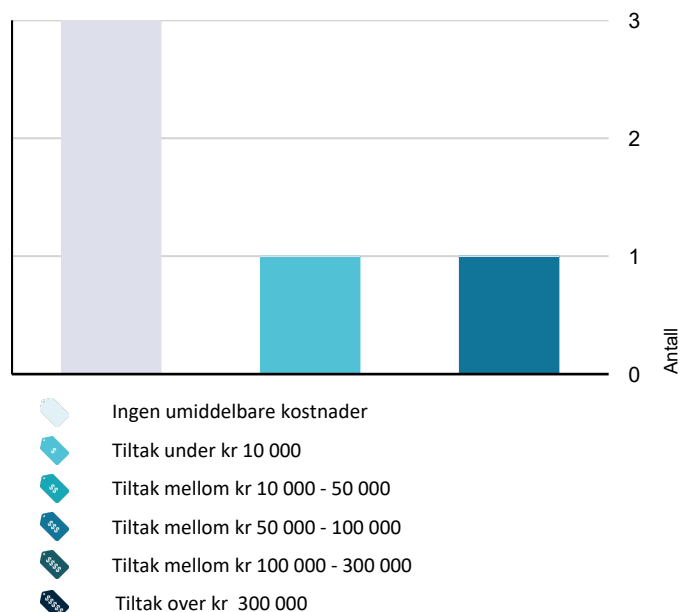
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Referansenivå for vurderinger i rapporten er byggeår 2020 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 2017.

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.

Deler av kommunale opplysninger er fra 2024 og det kan være endringer frem til d.d.

På befaringsdagen var det oppholdsvær.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



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

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



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

[Gå til side](#)



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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2020

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

Anvendelse
Fritid.

Standard
Fritidsbolig over et plan.
Planløsningen består av entre, tre soverom, bad med opplegg for vaskemaskin, tilliggende utvendig isolert bod og åpen stue/kjøkken løsning med tilgang til sør og vestvendt terrasse.
Oppvarming består av varmemåte i stue/kjøkken, varmekabler på bad og entre, samt vedfyring og panelovner.
Innlagt fiber.
Boligen har en normal hyttestandard etter dagens krav og forventninger.

Vedlikehold
Boligen er normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Tilbygg/oppgrade ring	Tilbygget tilliggende bod. Rekkverk og skiftet terrassegulv. Iht. forrige eier.
2024	Oppgradering	Montert el-bil lader. Skiftet termostater for gulvvarme for å få mulighet til fjernstyring. Installert alarm. Iht. eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.
Besiktiget fra takfot.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Snøfangere og takstige.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående luftet trekledning.
Ved stikk kontroll ble det observert musebånd.
Vindskier av tre med beslag.



Bilde av musestopper bak kledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Saltak med sperrekonstruksjon i tre og hovedsakelig høy himling.

Vinduer

PVC vinduer med 2-lags isolerglass og insektsgardin og innvendig solskjerming på flere vinduer.

Dører

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass til entré og bod.
Terrassedører av PVC med 2-lags isolerglass og insektsgardin fra stue til terrasse.
Elektronisk lås på hoveddør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk på deler av plattning.
To elektriske markiser med støttebein.

Tilstandsrapport



Terrasseplattning.

TG 1 Tilliggende bod

Tilliggende isolert bod med innlagt strøm, støpt plate og panelte trevegger og himling.
Tilgang fra terrasse.

Årstall: 2022 Kilde: Andre opplysninger: Årstall iht. forrige eier.



Tilliggende bod.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

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

Det er registrert noe hullid i gulvfliser, dette kan forkomme på lokale områder spesielt under storformatfliser, langs sidekanter på golv eller avretningsmasser og trenger ikke være feil, mangel eller kvalitetsforringelse.
Det er normal bruksslitasje på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt dekke.

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.
I stue/kjøkken ble det målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 13 mm over hele rommet.
Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

TG 0 Radon

Radonsperre er beskrevet i leveransebeskrivelsen.
På bakgrunn av ferdigattest for boligen foreligger, har utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn med toppmontert stålrørspipe.

Iht. NRBR er siste siste feiing og tilsyn utført 11.7.2022.
Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.
Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.



Vedovn.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.
Det er ikke forevist dokumentasjon på oppbygging av våtrom eller FDV dokumenter.
Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.

Tilstandsrapport



Bad med dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Trepanel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

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

Vindu er i våtsonen til dusj, uten synlig fuktsikring.

Trepanel i våtsoner er ikke fuktsikre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

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

Det anbefales fuktbestandig plate e.l. ved servant.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtsone til dusj.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og varmekabler.

Det er målt ca. 1:100 fall på gulv.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg flislagt oppkant ved dør på ca. 30 mm.

Det er vurdert at membran er trukket opp bak fliser mot terskel og krav om 25 mm høydeforskjell fra sluk til topp membran ved dør er ivarettatt.

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

Vegger av trepanel, uten synlig membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

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

Løsningen er relativ vanlig på fritidsboliger fra denne alder, men oppfyller ikke kravet til membran/tettesjikt på vegger i våtsoner. Iht. NS 3600:2018 skal det da gis TG3.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Løsningen innebærer at våtrommet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett.

Hvis dusjkabinettet fjernes må det gjøres tiltak slik at veggene oppfyller kravet om membran, hvis ikke vil det kunne oppstå fuktskader.

Kostnadsestimat er kun satt for eventuell etablering av membran/tettesjikt på vegger i våtsoner (lokale tiltak).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Trepanel på våtsone til dusj



Trepanel på våtsone til servant.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Type membran under gulvfliser er ikke kjent.

Membran/tettesjikt på vegger er vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om membran/tettesjikt på våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1.ETASJE > BAD

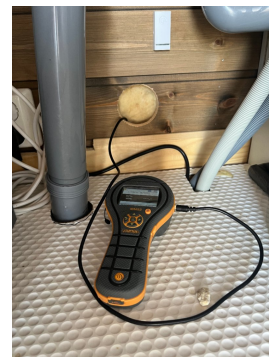
! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørr.

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det er eksisterende hull i benkeskap mot dusjkabinett, måling her viste under 7,8 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.

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

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

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

Lekkasjestopper i benkeskap.

Laminat på gulv og glassplate på vegg over vaskekum og kokesone.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

Stoppekraner er plassert under og i servantskap på bad.

Utekran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Uheldig plassering av fordelerskap bak dusjkabinett, skap kunne ikke inspiseres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke relevant med tiltak, foruten at fordelerskap bør inspiseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fordelerskap bak dusjkabinett.



Stoppekran under servantskap.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Det er ikke synlig stakeluke for avløpsrør, utførende rørlegger på tilsvarende hytter opplyser at eventuell staking/rengjøring kan utføres fra sluk.

Iht. dagens krav skal installasjoner ha nødvendige rensepunkter for rengjøring.

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 dokumenteres/fremvises.

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

Har du ikke lufting vil du kunne oppleve at dette vakumet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalett.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Ventilasjon

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

! TG 1 Varmesentral

Varmefolie i stue/kjøkken og varmekabler på bad og entre.
Øvrig oppvarming med vedfyring og panelovner.
Varmefolie og kabler iht. opplysninger fra forrige eier.

! TG 1 Varmtvannstank

Vegghengt varmtvannsbereder på ca. 100 liter med direkte tilkobling på bad.



Vegghengt bereder på bad.

! TG 1 Andre installasjoner

Eier opplyser at det er installert Easee ladestasjon. Ladestasjon er kjøpt brukt, og har ikke garanti fra installasjonstidspunktet.
Easee ladestasjon 4x16A kurs hentet fra TKS skap.
Overbelastningssikringer i TKS skap må være som spesifisert i samsvarserklæring for ladestasjon da disse er overbelastningsvern for hele anlegget.
Det foreligger samsvarserklæring datert 14.5.2025.

Installert alarmanlegg brann og innbrudd med overføring til egen mobil.
Overvåker også temperatur ute, i bad, stue og i kjøkkenbenk.
Iht. eier.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



El-bil lader.

! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

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

Eier opplyser at det er skiftet termostater for gulvvarme for å få mulighet til fjernstyring, utført i 2024.
OBS. Overbelastningssikringer i TKS skap må være som spesifisert i samsvarserklæring for ladestasjon da disse er overbelastningsvern for hele anlegget.

Eier er ansatt hos Ørnulf Wiig Installasjon AS, er faglært og har utført disse endringene.

Det foreligger samsvarserklæring datert 14.5.2025.

Det foreligger el-dokumentasjon fra byggeår, 2020.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?

Nei

Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier/selger, fremvist dokumentasjon og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll.

Det bemerkes at undertegnede taksmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringsskap.

Tilstandsrapport

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat datert 2020.
Røykvarslere.

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

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

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

! TG 0 Terrengforhold

Relativt flatt terreng med noe fall fra bygning.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Forrige eier opplyser at det er lagt inn varmekabler i utvendig vann- og avløpsledninger med utvendig bryter.
Forrige eier opplyser at det er egent tank for avløp, der hytteeier har ansvar for vedlikehold.



Tank for avløp.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

72 m²/67 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Eikestadveien 202, 1950 RØMSKOG 66 m ² 2015 2 sov	21-04-2024	2 790 000	2 850 000		2 850 000	43 182
2 Kattebuveien 10, 1950 RØMSKOG 83 m ² 2018 2 sov	29-02-2024	3 000 000	3 300 000		3 300 000	39 759
3 Vortunglia 43, 1950 RØMSKOG 78 m ² 2022 1 sov	23-04-2025	2 990 000	2 900 000		2 900 000	37 179
4 Vortunglia 4, 1950 RØMSKOG 72 m ² 2017 2 sov	27-10-2024	2 700 000	2 575 000		2 575 000	35 764
5 Vortunglia 37, 1950 RØMSKOG 86 m ² 2019 2 sov	07-07-2024	2 850 000	2 850 000		2 850 000	33 140
6 Vortunglia 31, 1950 RØMSKOG 83 m ² 2019 1 sov	17-07-2024	2 800 000	2 650 000		2 650 000	31 928

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt. Iht. kommunen.	Kr.	780
Kontingent hytteforeningen. Iht. årsmøte i Vortunglia hytteforening 2025.	Kr.	1 000
Fellesutgifter hytteforeningen 2025 for vei, felles vannforsyning og felles avløp til Evra Renseanlegg. Iht. Vortunglia hytteforening.	Kr.	14 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	16 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 950 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	3 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

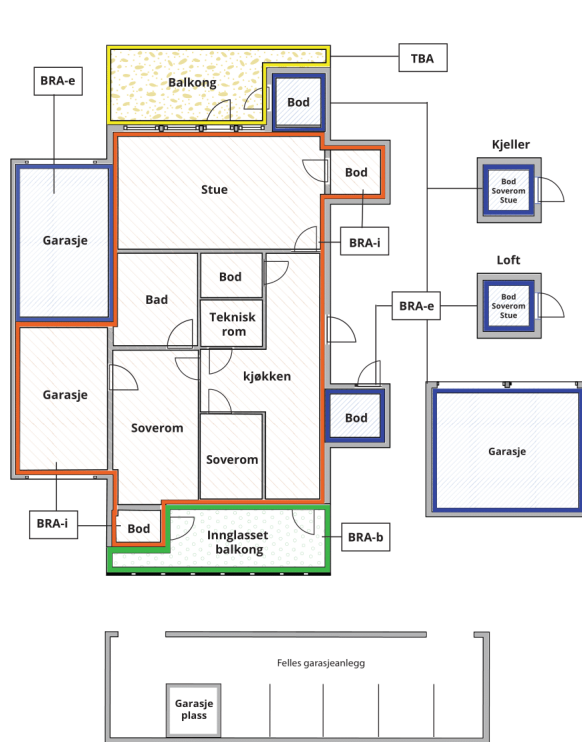
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	67			67	47		67
Utvendig bod		5		5		3	8
SUM	67	5			47	3	75
SUM BRA	72						

Romfordeling

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

Kommentar

Utvendig tilliggende bod er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.

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

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

Terrasse på ca. 47 m² er definert som Åpent areal (TBA) .

Høy himling der takhøyde er fra ca. 2,26 m til ca. 3,46 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 registrerte avvik.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger udaterte plan og fasade tegninger fra byggeår.

Det er tilbygget bod, som ikke er med på tegning.

Det foreligger ferdigattest, datert 7.5.2020.

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: Montert el-bil lader og termostater for gulvvarme, med samsvarserklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom tilfredsstillende ikke NS3600 sitt krav om 10 % dagslysflate av bruksarealet for rommet.

Soverom på ca. 6 m², er mindre enn anbefalt størrelse på 7,5 m², iht. SINTEF Bgggforsk.

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	67	5

Kommentar

Fritidsbolig

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	267	253		0	843 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Vortunglia 16, 1950 Rømskog

Hjemmelshaver
Bergli, Erik 1/2
Fløstrand, Ragnhild 1/2

Kommentar
Iht. matrikkel har eiendommen offentlige godkjente grensemerker.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Privat vei.

Det er stiftet Vortunglia veilag.

Dette ble stiftet for at vi kunne kjøpe internveiene fra konkursboet etter utbygger. Siden vi pt ikke eier internveiene valgte styret å ikke avholde årsmøte. Velagets vedtekter legges ut på hytteforeningens hjemmeside. Veilaget er å betrakte som et underbruk av hytteforeningen, siden alle vedtak og regninger går gjennom den.

Iht. protokoll for årsmøte i Vortunglia hytteforening 2025.

Tilknytning vann

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Tilknytning avløp

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Regulering

Regulert område med reg.plan "Spa-hotellet med byggefelt", iht. kommunens kartportal.

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

Om tomten

Eiet naturtomt på ca. 843 m², som er delvis opparbeidet med plen, bark, singel og beplantning.

Gruset innkjøring og parkering.

Hytteforeningen

Vortunglia Hytteforening har til formål å ivareta hytteeierens 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, protokoller og trivselsregler for hytteforeningen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 585 000	2024	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.06.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	13.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.	12.05.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger	01.07.2025	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer, matrikkel	Gjennomgått	10	Nei
Boligmappa.no	01.07.2025	El-dokumentasjon fra 2020 og 2025.	Gjennomgått	9	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	07.05.2020	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Utbygger	28.09.2018	Leveransebeskrivelse Rømskog Hytta.	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	01.07.2025	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått	3	Nei
Hytteforeningen	01.07.2025	Protokoll årsmøte, regnskap, avgifter, vedtekter.	Gjennomgått	10	Nei
Feie- og brannvesen	18.06.2024	Opplysninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/RX6678>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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