

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Vortunglia 8, 1950 RØMSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 267, bnr. 234

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 13998-1505

Eiendomsverdi ref nr: GQ1216

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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

Fagersand AS

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

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømmer 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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.

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND HYTTE.

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

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

Tresøyle på terrasse bør utbedres, pipe og vedovn bør undersøkes nærmere

Takhøyder i hytta er ikke i iht. krav for fritidsboliger, men Aurskog-Høland kommune har godkjent høyden i 1.etasje, loftetasje har ikke lovlig "rom for varig opphold", som soverom og stue. Dette er forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmursegmenter med støpt plate på mark.

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

Saltak konstruksjon med bærende tresøyler for overbygget del av terrasse og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak). Takteking av taksteinsprofilerte metallplater og undertaksduk, etter det som kan ses fra takfot. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål og kjetting nedløp. Takstige til pipe. Snøfangere montert over inngangsparti og del over terrasse.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

Ytterdør til bod,

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

Delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk av rundstokk med bark.

Åpent tilbygg med vindu på del av terrassen.

Fundamentert på blokker.

Utvendig tilliggende isolert bod med utvendig tilgang, har støpt gulv med sluk og trepanel på vegger og himling.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av laminat og fliser.

Vegger og himlinger er av trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt plate på grunn.

Vedovn med toppmontert stålrørpipe.

Rett tretrapp med åpne trinn.

Profilerte formpressede innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom.

Dekorstein på vegger i dusjsone, øvrige vegger og himling har trepanel.

Fliser på gulv med sokkel, nedsenket dusjsone med sluk og gulvvarme.

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, speilskap, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, samt opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum, induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys.

Lekkasjestopper i benkeskap.

Laminat på gulv og plate 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, fordelerskap med drenering er plassert på bad.

Stoppekran i bod.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med direkte el-tilkobling er plassert i bod.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Det er egen pumpekum og utvendig stoppekran på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	89 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	89 m ²
Totalpris	2 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger ferdigattest datert 10.7.2018.

Det foreligger udatert plantegning av 1.etasje og fasadetegninger, merket RH80, tilsendt fra kommunen.

Det foreligger udaterte plantegninger og fasadetegninger, merket RH99, tilsendt fra eier.

Tegning merket RH80 fra kommunen er ikke iht. det som er bygget og har flere avvik, som bl.a. speilvendt, ikke inntegnet alle vinduer og er vesentlig mindre enn det som er bygget med bl.a. et lengdeavvik på ca. 2,25 m.

Tegning merket RH99 er den tegning eier ble presentert fra utbygger ved inngåelse av kontrakt og stemmer med det som er bygget med unntak av tilliggende bod som ikke er inntegnet og planløsning loftetasje.

Eier har informert kommunen om disse forhold i dispensasjonssøknad ang. utnyttelsesgrad og grensejustering, som er godkjent av kommunen 18.5.2026.

Terrasse er utvidet i etterkant og har åpent tilbygg mot sør i forhold til tegninger.

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

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

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

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

Dette vil i så fall skje uten pålegg fra kommunen.

Iht. Aurskog-Høland kommune 24.6.2024.

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

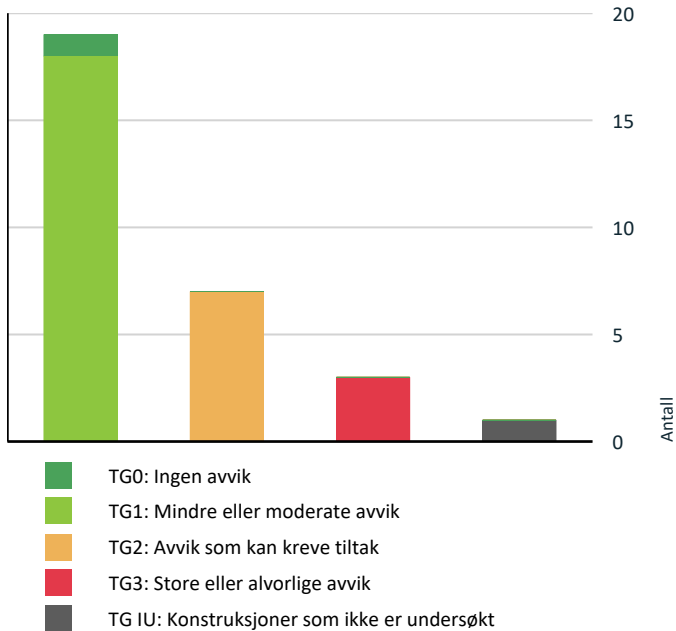
Loftetasje har takhøyde til horisontal himling på 1,97 m og skal da defineres som loftetasje og ikke hems, der takhøyden skal være under 1,90 m.

Takhøyde på 1,97 m er lavere enn dagens krav på minimumshøyde 2,20 m for fritidsboliger med rom for varig opphold, deler av rommet kan ha lavere takhøyde, f.eks. under skråtak.

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

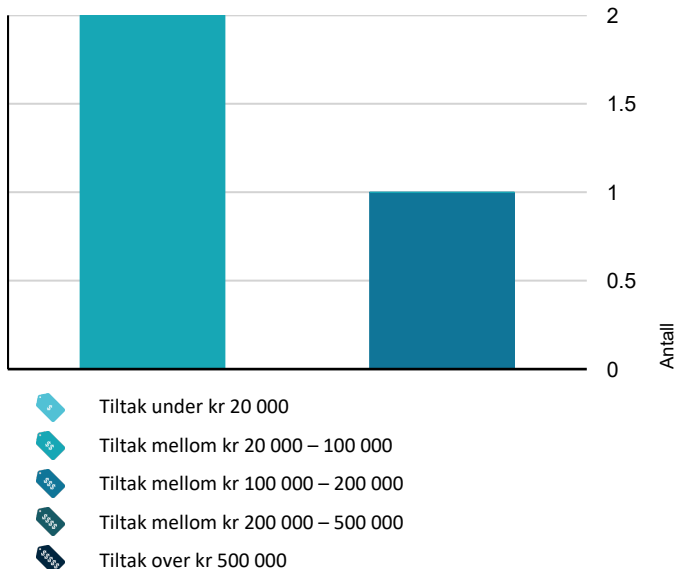
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.
Referansenivå for vurderinger i rapporten er byggeår 2019 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 2017.
Opplysninger fra hytteforeningen er ikke mottatt.
Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.
Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.
For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.
På befaringsdagen var det oppholdsvær og eventuelle lekkasjer utenfra kunne ikke oppdages.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Membran og tettesjikt - vegger Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KREVE TILTAK
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon - tresøyler Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Kilde: Eier og ferdigattest. Kartutsnitt viser eiendommens tomt før grensejustering.

Anvendelse
Fritid.

Standard
Fritidsbolig over to plan.
1.etasje består av består av entre, to soverom, bad/vaskerom og åpen stue/kjøkken løsning med tilgang til delvis overbygget terrasse mot sør og vest , samt en tilliggende bod med utvendig tilgang.
Loftetasje består av loftstue med åpent areal ned og et soverom. Oppvarming skjer med vedfyring, panelovner, varmekabler på bad og entre.
Fritidsboligen har normal god standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2019	Utvidelse	Utvidet terrasse.
2021	Tilbygg	Åpent tilbygg på terrasse.
2023	Utbedring	Montert snøfangere.
		Utført som egeninnsats, opplysninger iht. eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater og undertaksduk, etter det som kan ses fra takfot.

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

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål og kjetting nedløp. Takstige til pipe.
Snøfangere montert over inngangsparti og del over terrasse i 2023.

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

Vurdering av avvik:

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

I henhold til TEK-17, som var gjeldende krav på byggemeldingstidspunktet og dagens krav, skal byggverk sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette innebærer at taket må sikres i sin helhet med snøfangere ved denne typen tekking og takvinkel.
I henhold til NS 3600 skal det derfor gis TG3.

Et skjøtestykke på nedløp ved terrasse er montert feil, så vann vil renne på yttersiden av nedløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må monteres på hele taket for å oppfylle byggeårets krav. Konsekvensen av manglende snøfangere er økt risiko for personskade og skade på eiendom.

Nedløpsrør bør utbedres, så vann blir ledet inn i nedløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Deler av taket mangler snøfangere.

Tilstandsrapport



Skjøtestykke er montert feil.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke observert luftespalte i nedkant bak kledning ved stikkprøver utført fra bakkenivå. Stikkprøvene ble tatt på tilgjengelige steder langs ytterveggene. 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

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

Det er ikke umiddelbar behov for tiltak, da å etablere tilfredsstillende lufting er relativt omfattende.

Skal det opprettes tilstrekkelig lufting bak kledning, må kledning demonteres og etableres krysslekting med musestoppere, som ivaretar lufting bak kledning og hindre mus å komme inn i bygning.

Det er å bemerke at manglende lufting bak trekledning kan redusere uttørking av kledningen og forkorte brukstiden.



Bilde av underkant kledning uten lufting.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon med bærende tresøyler for overbygget del av terrasse og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak). Søyler vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilgang til kneloft, og disse arealene er derfor ikke inspisert. Ingen tilgang medfører usikkerhet rundt tilstanden i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilgang til kneloft for inspeksjon, slik at tilstanden kan vurderes og eventuelle skader eller avvik kan oppdages tidlig.

Manglende tilgang medfører usikkerhet rundt tilstanden, og det er økt risiko for skjulte skader som kondens, lekkasjer og fuktskader.

Tilrettelegging for tilgang vil også være viktig for brannberedskap, slik at slokemannskap får nødvendig adkomst ved behov.



Loftetasje med vegg mot kneloft.

! TG 2 Takkonstruksjon - tresøyler

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon med bærende tresøyler for overbygget del av terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begynnende råte i nedkant av søyle på terrasse, søyle har bærende funksjon for takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er vurdert at det ikke er behov for strakstiltak da det kun er en mindre del av søylen som er skadet, derfor er det kun gitt TG2 på bygningsdelen.

Det bør likevel gjennomføres utbedring eller utskifting av søylen for å hindre videre råteutvikling og tap av bæreevne.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette over tid føre til ytterligere skader på søylen og i verste fall svekke takkonstruksjonens stabilitet, noe som kan medføre følgeskader på øvrige bygningsdeler.

Ved utbedring må øvrige søyler nærmere undersøkes for eventuelle skader.

Tilstandsrapport



Søyle nærmest er skadet.



Stikkprøve avdekket skade.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

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

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

Iht. NS3600 skal det gis TG3 ved risiko for fukt inn i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende vannbrett over vinduer, som er utsatt for nedbør.



Det anbefales beslag på vannbrett under vindu.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

Ytterdør til bod,

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

Dekkbord under ytterdør må festes, vurdert til mindre avvik.

Dører har ikke vannbrett over, det er vurdert at det ikke er nødvendig da disse er under takutstikk.



Dekkbord må festes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Delvis overbygget terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk av rundstokk med bark, fundamentert på blokker. Åpent tilbygg med vindu på del av terrassen. Eier opplyser at terrassen ble utvidet i 2019 og tilbygg i 2021.

Flere skjøter på terrassebord har vridd seg, der det er benyttet skjult skruing, vurdert til mindre avvik.



Tilbygg på terrasse.



Rekkverk av rundstokk med løs bark.



Vridde skjøter.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig tilliggende isolert bod med utvendig tilgang, har støpt gulv med sluk og trepanel på vegger og himling.



Bod ved inngangsparti.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Det er registrert hull lyd eller "bom" på fliser i område ved dør til bad og stue, dette kan forkomme på lokale områder spesielt under storformatfliser, langs sidekanter på golv eller avrettingsmasser og trenger ikke være feil, mangel eller kvalitetsforringelse, men må følges med på, da de kan løsne på sikt.

Det er normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt plate på grunn. Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt, grunnet møblering, tepper o.l. kan målinger være begrenset.

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

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn med toppmontert stålrørpipe. Røykrør ned til ovn har falmet lakk, glass er merket etter varme og trepanel bak ovn er preget av varme. Det foreligger ikke monteringsanvisning fra leverandør for pipe og ovn, som bl.a. viser avstander til brennbart materiale. Det er ikke opplyst om siste feiing eller tilsyn.

Pipe og vedovn er derfor ikke vurdert, det anbefales tilsyn av brann- og feiervesen og fremskaffe dokumentasjon som viser bl.a. riktig plassering.

Tilstandsrapport



Vedovn.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte formpressede innerdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår.
Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.
Iht. eiers egenerklæring skal det foreliggende dokumentasjon på oppbygging av badet, den er ikke fremvist.



Bad/vaskerom

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Dekorstein på vegger i dusjsone, øvrige vegger og himling har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet trepanel på vegger i våtsoner, noe som ikke er egnet materiale for slike områder.

I tillegg mangler vinduet i våtsone synlig fuktsikring.
Våtsone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Trepanel i våtsoner bør enten fuktbeskyttes med egnet våtromsmaling eller erstattes med godkjente materialer for våtrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

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 mot glassvegger og vindu blir godt vedlikeholdt er det ikke behov for tiltak.



Trepanel og vindu i våtsone.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med sokkel, nedsenket dusjsone og gulvvarme.
Det er fall mot nedsenket dusjsone og i dusjsone med ca. 1:100 fall.
Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulv.

Plastsluk med delvis synlig membranmansjett i dusjsone.

Membran/tettesjikt under fliser er ikke kjent, da det ikke er fremvist dokumentasjon.

Tettesjikt på vegger er vurdert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

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

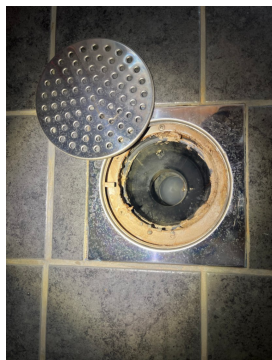
Da membran/tettesjikt er skjult under og bak fliser og det ikke foreligger dokumentasjon, kan det ikke konstateres type eller utførsel av denne og vurdering er utelukkende på alder og observasjon i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om tettesjikt på våtrommet for å kunne fastslå at dette er lagt etter byggetidspunktets krav. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.



Sluk i dusjsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

Beskrivelse

Dekorstein på vegger i dusjsone, øvrige vegger i våtsoner har trepanel. Membran/tettesjikt bak dekorstein er ikke kjent, da det ikke er fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

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

Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter.

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

Iht. NS 3600 skal det gis TG3 når membran ikke er tilfredsstillende.

I dusjsone er det benyttet en type dekorstein på vegger, det er ikke kjent oppbygging eller type materiale for det vanntette sjiktet.

Konsekvens/tiltak

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

Da det dusjes direkte på vegger i dusjsone må det kunne dokumenteres at veggene har godkjent membran/tettesjikt, så ikke berørte konstruksjoner blir fuktskadet.

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

Våtrommet kan fungere med denne løsningen, men det er risiko for at fukt kan trenge inn i veggkonstruksjon og føre til skader, det anbefales tettesjikt på alle våtsoner.

Kostnadsestimat er satt for etablering av godkjent tettesjikt på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Dekorstein i dusjsone og trepanel i våtsoner.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, speilskap, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, samt opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom 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.



Det bør installeres luftespalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsone.
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



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

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskeum, induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys.
Lekkasjestopper i benkeskap.
Laminat på gulv og plate på vegg over vaskeum og kokesone.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelskap med drenering er plassert på bad.
Stoppekran i bod.
Rørkurser er ikke merket, det forutsettes at det finnes dokumentasjon for dette.



Fordelskap.



Stoppekran, funksjonstestet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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.

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.

Det bør undersøkes nærmere om det eksisterer avløpslufting. Lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig. Konsekvens ved manglende lufting vil det kunne oppleves at vakumet 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.

Tilstandsrapport

TC 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter med direkte el-tilkobling er plassert i bod.
Avrenning til sluk.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa.no, datert 2018, samt en fil fra 2020, lagt til av Hemnes EI-installasjon.
Eiers egenerklæring er også lagt til grunn for opplysninger.

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.

2019

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

Se Boligmappa.no

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 dokumentasjon, opplysninger fra eier, tilstand og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll.

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



Sikringskap.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TC 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bruk av dreneringer 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.

TC 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmursegmenter med støpt plate på mark.

TC 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet. Det er egen pumpekum og utvendig stoppekran på eiendommen. Vurdert ut fra byggeår og alder.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Følgende relevante HMS vurderinger er foretatt uten avvik.

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

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

Loftetasje har ikke lovlig "rom for varig opphold" og krav til bl.a. rømningsveier og trapp har da ikke spesifikke krav. Er det likevel tilrettelagt for overnatting, anbefales det at kravene for rømningsveier, barnesikring av vinduer og sikkerhetskrav for trapp følges.

Dagens løsning har godkjent rømningsveier.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er ivaretatt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

89 m²/84 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

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

2 750 000

Konklusjon markedsverdi

2 750 000

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 219 ,1950 RØMSKOG 72 m ² 2016 2 sov	19-04-2026	2 950 000	2 900 000		2 900 000	40 278
2 Vortunglia 16 ,1950 RØMSKOG 67 m ² 2019 0 sov	14-07-2025	2 700 000	2 650 000		2 650 000	39 552
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 Eikestadveien 208 ,1950 RØMSKOG 78 m ² 2016 1 sov	24-08-2025	2 850 000	2 700 000		2 700 000	32 530
5 Ulvemyrveien 5 ,1950 RØMSKOG 103 m ² 2018 1 sov	18-09-2025	2 990 000	2 990 000		2 990 000	29 029

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2025 inkl. renovasjon og feier. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	2 085
Eiendomsskatt 2026. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	372
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	2 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 350 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 350 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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.	750 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000
--	------------	------------------

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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

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	63	5		68	64		68
Loftetasje	21			21		9	30
SUM	84	5			64	9	98
SUM BRA	89						

Romfordeling

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

Kommentar

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

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,08 m til ca. 4,34 m i åpen himling i del av stue.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,29 m under skråtak til ca. 1,97 m.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er kontrollert opp mot plantegning fra kommunen 1.etasje med følgende avvik:
Lengdemål 1.etasje vest/øst er målt til 9,12 m, tegning viser 6,87 m og et avvik på 2,25 m.
Plantegning av loftetasje er ikke fremvist og følgelig ikke kontrollert.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest datert 10.7.2018.

Det foreligger udatert plantegning av 1.etasje og fasadetegninger, merket RH80, tilsendt fra kommunen.

Det foreligger udaterte plantegninger og fasadetegninger, merket RH99, tilsendt fra eier.

Tegning merket RH80 fra kommunen er ikke iht. det som er bygget og har flere avvik, som bl.a. speilvendt, ikke inntegnet alle vinduer og er vesentlig mindre enn det som er bygget med bl.a. et lengdeavvik på ca. 2,25 m.

Tegning merket RH99 er den tegning eier ble presentert fra utbygger ved inngåelse av kontrakt og stemmer med det som er bygget med unntak av tilliggende bod som ikke er inntegnet og planløsning loftetasje.

Eier har informert kommunen om disse forhold i dispensasjonssøknad ang. utnyttelsesgrad og grensejustering, som er godkjent av kommunen 18.5.2026.

Terrasse er utvidet i etterkant og har åpent tilbygg mot sør i forhold til tegninger.

Det er ikke fremvist snitt tegning, som viser takhøyder, det kan derfor ikke kontrolleres om eksisterende høyder er iht. søknad. 1.etasje har rom for varig opphold med takhøyde under 2,20 m, som er dagens og byggetidspunktets minimums krav for fritidsboliger.

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

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

Dette vil i så fall skje uten pålegg fra kommunen.

Iht. Aurskog-Høland kommune 24.6.2024.

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

Loftetasje har takhøyde til horisontal himling på 1,97 m og skal da defineres som loftetasje og ikke hems, der takhøyden skal være under 1,90 m.

Takhøyde på 1,97 m er lavere enn dagens krav på minimumshøyde 2,20 m for fritidsboliger med rom for varig opphold, deler av rommet kan ha lavere takhøyde, f.eks. under skråtak.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	267	234		0	748 m ²	Dispensasjonssøknad datert 7.5.2026.	Eiet

Adresse

Vortunglia 8, 1950 Rømskog

Hjemmelshaver

Bernhoft, Janette 9/20
Hansen, Thomas 11/20

Kommentar

Tomteareal er satt ut fra dispensasjonssøknad og grensejustering datert 7.5.2026 og godkjent vedtak datert 18.5.2026. Det er ikke foretatt grenseoppmåling ut fra de opplysninger som foreligger og det kan være unøyaktigheter.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Privat vei tilhørende hytteforeninger.

Tilknytning vann

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Eier opplyser: Hytta ligger nærmest vannpumpehus, så bedre stilt enn hytter lenger oppe mtp trykk, som har vært et problem hos andre, men ikke hos oss. Kan bli noe kloakklukt inne ved sjelden vask/skyll av egen pumpekum. Løses ved hyppig vask av kum (6-8 gng pr år istedet for anbefalt 2-3 gng pr år).

Tilknytning avløp

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Regulering

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

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

Om tomten

Eiet naturtomt, som i hovedsak er småkupert og gruset innkjøring/parkering.

Det er et mindre lekehus og grillplass på tomta.

Andre forhold

Det er søkt om dispensasjon fra utnyttelsesgraden på tomta og grensejustering mot nabo i sør/vest, Vortunglia 6, datert 7.5.2026, som innebærer justering av tomtestørrelsen fra ca. 778 m² til ca. 748 m².

Aurskog-Høland kommune har godkjent søknaden 18.5.2026.

Kontakt eier for ytterligere opplysninger.

Felles vannpumpehus er integrert inn mot eiendommen, se situasjonskart.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	22.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.	22.04.2026	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	2	Nei
Kommunalinformasjon	04.05.2026	Sit.kart, planoplysninger, gebyrer, matrikkel.	Gjennomgått	15	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	10.07.2018	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	06.05.2026	Udaterte tegninger merket RH80 og RH99.	Gjennomgått	7	Nei
Boligmappa.no	04.05.2026	Det foreligger 27 filer fra Hemnes EI-installasjon AS. Filene er ikke åpnet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	18.05.2026	Tilsendt disp.søknad, reg.bestemmelser, møteprotokoll Rømskog kommune, vedtak disp.søknad.	Gjennomgått	15	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	
2	19.05.2026	Versjon 2 omhandler justering av byggeår og spesifikasjon ang. dispensasjonssøknaden, iht. opplysninger fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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