





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Vortunglia 43, 1950 RØMSKOG  
 AURSKOG-HØLAND kommune  
 # gnr. 267, bnr. 278

## Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.01.2025

Rapportdato: 06.02.2025

Oppdragsnr.: 13998-1395

Referansennummer: PC7913

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 takstopdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningsakkyndig 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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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
- løsløre 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 © Norsk takst 2023

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

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

# 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 straktiltak 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.

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

! 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.

## 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## BYGNING.

Fritidsbolig med en og en halv etasje. Innlagt strøm, vann og avløp.

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

Vurderinger er gjort på dette grunnlaget.

## FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

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

Registrerte avvik, som er gitt TG3 er manglende snøfangere på en side og manglende vanntett sjikt i våtsoner på 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: 2022

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Grunnmursegmenter med støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående trekledning.

Saltak med A-takstoler og et mindre møneloft uten tilgang.

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Takstige til pipe.

Det er snøfanger på nordsiden over inngangsparti.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Innvendig persiener, rullgardin og innsektramme på soverom.

Ytterdør med 2-lags isolerglass og kodelås til entré.

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

Boddør til bod.

Terrasse rundt hytta i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk av tre og stål/glass.

### INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulvene er av laminat og fliser.

Vegger er av malt trepanel.

Himlinger er av malt trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Vedovn med toppmontert stålrørspise.

Malt rett trapp med trinnmatter.

Profilerte formpressede innerdører med dempelist i 1. etasje.

Malte trefyllingsdører i loftetasje.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad i 1. etasje fra byggeår.

Malt trepanel på vegger og himling.

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under kabinett.

Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

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

Elektrisk fuktstyrt vifte og tilluft i dør.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

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 malt trepanel på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering til bad er plassert i utvendig bod.

Synlige avløpsrør av plast.

Vakuumventil for lufting av avløpsrør er plassert på bad.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.

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

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i utvendig tilliggende bod.

El-bil lader på yttervegg.

Det er brannslukningsapparat og flere røykvarslere i boligen.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Forholdsvis flatt med noe fall fra bygning.

Vann og avløpsledninger av plast og pumpekum, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 000 000

### 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 udaterte tegninger fra byggeår.

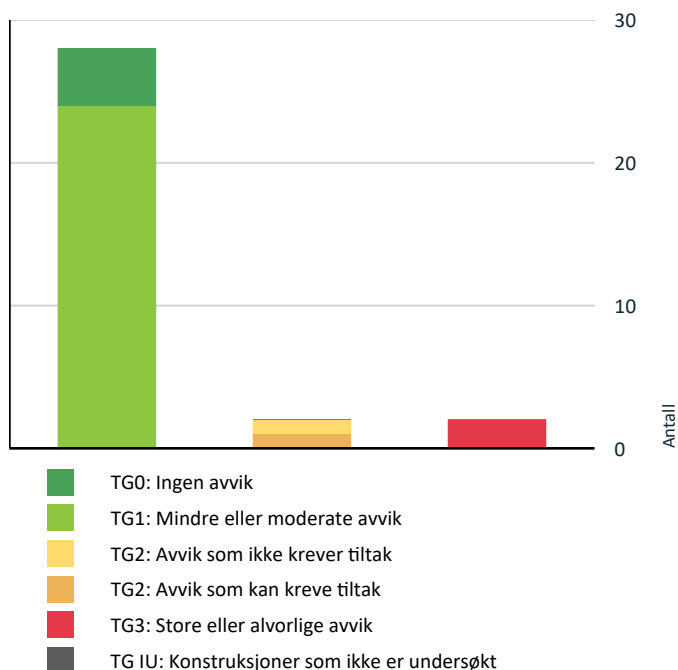
Snitt tegning viser 1,90 m takhøyde på hems, dette avviker fra bygget, som er 2,04 m.

Inntegnet vindu der det er kjøkkeninnredning i dag, er ikke bygget.

Det foreligger ferdigattest, datert 1.12.2022.

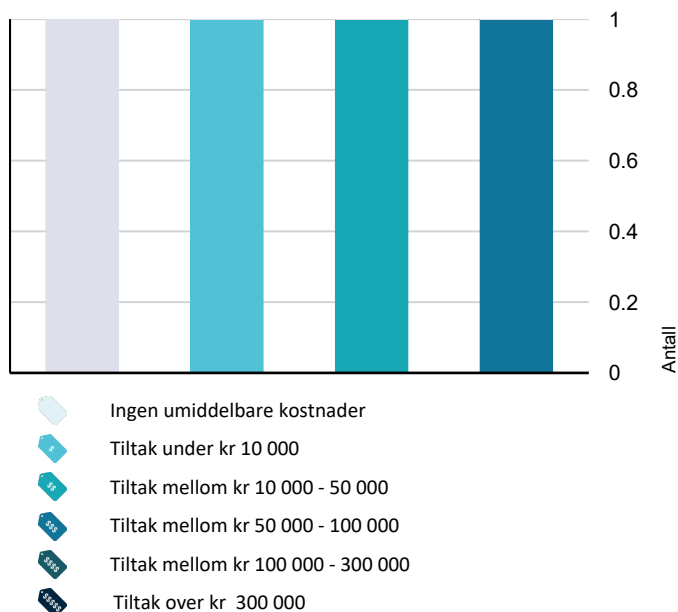
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for fritidsbolig med teknisk verdi og markedsverdi.

Byggeår er 2022, det er vurdert at boligen er prosjektert og søkt etter TEK-17 og vurdering er på grunnlag av dette.

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. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2022

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser området med markert tomt.

**Anvendelse**  
Fritid.

**Standard**  
Fritidsbolig med alle funksjoner på et plan med loftetasje (hems). Hovedplanet med inngangsparti består av entre, bad, et soverom, åpen stue/kjøkken løsning med utgang til terrasse og bod med utvendig tilgang. Loftetasje er innredet med loftstue og tre soverom. Loftetasje er ikke godkjent til rom for varig opphold, slik stue og soverom er. Oppvarming består av luft-til-luft varmepumpe, varmekabler på bad og entre, samt vedfyring og strøm. Hytta har en normal standard.

**Vedlikehold**  
Hytta er meget godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater. Undertak er ikke kjent.

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

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe. Det er snøfanger på nordsiden over inngangsparti.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er ikke montert snøfangere på sørsiden.

Iht. TEK-17. § 10-3 "Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg." Pre-akseptert ytelse: "Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekningen."

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må monteres, for å unngå ulykker og skader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Manglende snøfanger.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående trekledning. Ved stikk kontroll ble det observert musesikring. Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med A-takstoler og et mindre møneloft uten tilgang. Det anbefales inspeksjonsluke til møneloft.

### TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Innvendig persienner, rullgardin og innsektramme på soverom.

### TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass og kodelås til entré. Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse. Boddør til bod.

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



# Tilstandsrapport

Terrasse rundt hytta i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk av tre og stål/glass.

## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

Gulvene er av laminat og fliser.  
Vegger er av malt trepanel.  
Himlinger er av malt trepanel.

Det er liten bruksslitasje på overflater.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.  
Kun mindre skjevheter, ca, 5 mm på hele rom i loftetasje og ca. 10 mm i 1.etasje.

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

### ! TG 0 Radon

Eier har fremvist bilder av lagt radonsperre i byggeperioden.



Radonsperre under påstøp. Eiers bilde.

### ! TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn med toppmontert stålrørpipe.

Iht. NRBR er siste feiing utført 19.6.2023 og siste tilsyn utført 19.6.2023.  
Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.  
Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

### ! TG 1 Innvendige trapper

Malt rett trapp med trinnmatta.

### ! TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører med dempelist i 1.etasje.  
Malte trefyllingsdører i loftetasje.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 1.etasje fra byggeår.  
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter mot dagens krav. (TEK-17)  
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet, foruten ferdigattest.



Bad

### 1.ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Malt trepanel på vegger og himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Trepanel i våtsoner er ikke fuksikre.

Se punkt membran/tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone og fall mot sluk på øvrigt gulv.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er registrert hullyd (bom) i enkelte fliser, dette kan forkomme på lokale områder spesielt under storformatfliser, langs sidekanter på gulv eller avrettingsmasser og trenger ikke være feil, mangel eller kvalitetsforringelse, men bør følges med på og fliser kan på sikt løsne.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under kabinett. Det er tilgang til sluk ved å fjerne frontdeksel på kabinettet eller hele kabinettet, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring. Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

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

Dette oppfyller ikke kravet til våtsoner på bad.

Iht. NS 3600:2018 skal det da gis TG3.

Membran under gulvfliser kan ikke konstateres da det ikke foreligger dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Løsningen i dusjsone fungerer så lenge det benyttes dusjkabinett, hvis kabinettet fjernes må det etableres vanntett sjikt i våtsone for å unngå fuktskader.

Våtzone for dusj er selve dusjsone og 1 m på hver side.

Våtzone for servant er 0,50 cm over og på sidene, samt underside ned til gulv av servant, dette må ha et vanntett sjikt for å unngå fuktskader.

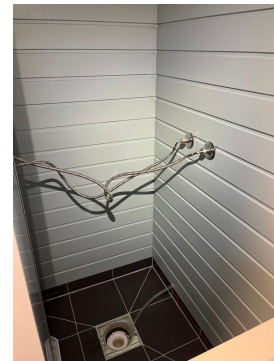
Kostnadsestimat er kun satt for eventuell etablering av membran/tettesjikt på vegger i våtsoner (lokale tiltak).

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om membran under fliser for å kunne fastslå at dette er lagt etter byggetidspunktets krav.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Sluk i dusjsone.



Våtzone til dusj er ikke vanntett.



Våtzone til servant er ikke vanntett.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk fuktstyrt vifte og tilluft i dør.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

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



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 malt trepanel på vegg over kjøkkenbenk.  
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 1 Vannledninger

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering til bad er plassert i utvendig bod.



Fordelerskap med stoppekran.

#### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.  
Vakumventil for lufting av avløpsrør er plassert på bad.  
Det er ikke synlig stakeluke for avløpsrør, utførende rørlegger på tilsvarende hytter opplyser at eventuell staking/rengjøring kan utføres fra sluk.

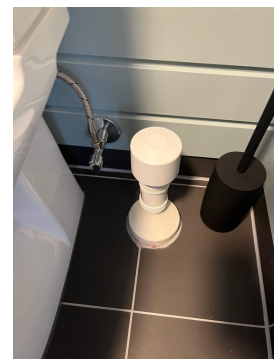
#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Avløpslufting med vakumventil er en sekundær løsning der ingen andre løsninger er mulig.

#### Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Vakumventiler slipper luft inn i avløpssystemet slik at det ikke blir vakum, men slipper ikke luft ut, må plasseres over høyeste vannlås for å gi forventet effekt.  
Innvendig vakumventil er en sekundær løsning, lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Vakumventil på bad.

#### TG 1 Ventilasjon

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

#### TG 1 Andre VVS-installasjoner

# Tilstandsrapport

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.  
Eier opplyser at denne kan fjernstyres med en app.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med direkte el-tilkobling er plassert i utvendig bod.  
Slange fra kar under bereder til sluk på bad, i tillegg er det montert lekkasjestopper, som fuksikring.



Bereder i bod.

## TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.  
El-skap med automatsikringer er plassert i utvendig tilliggende bod.  
El-bil lader på yttervegg.

Det foreligger dokumentasjon fra byggeår, datert 7.3.2023.

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)?  
**Ja**

### Spørsmål til eier

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Dokumentasjon fra byggeår.**

## Inntak og sikringskap

3. 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 fremvist dokumentasjon 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.



El-skap.



Easee ladestasjon på yttervegg.

## 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 bygnings sakkyndig 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 og flere røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

# Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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 lavereliggende grunnvannsstandnivå.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

### ! TG 0 Terrengforhold

Forholdsvis flatt med noe fall fra bygning.

### ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast og pumpekum, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Vurdert ut fra byggeår og alder.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m<sup>2</sup>/78 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Entré, 4 Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Bod, Loftstue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

3 000 000

## Konklusjon markedsverdi

3 000 000

## Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

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

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Eikestadveien 202 ,1950 RØMSKOG 66 m <sup>2</sup> 2015 2 sov	21-04-2024	2 790 000	<b>2 850 000</b>		2 850 000	<b>43 182</b>
2 Heveien 186 ,1950 RØMSKOG 89 m <sup>2</sup> 2016 2 sov	07-07-2024	3 690 000	<b>3 650 000</b>		3 650 000	<b>41 011</b>
3 Vortunglia 16 ,1950 RØMSKOG 67 m <sup>2</sup> 2019 0 sov	01-07-2024	2 590 000	<b>2 585 000</b>		2 585 000	<b>38 582</b>
4 Vortunglia 4 ,1950 RØMSKOG 72 m <sup>2</sup> 2017 2 sov	27-10-2024	2 700 000	<b>2 575 000</b>		2 575 000	<b>35 764</b>
5 Vortunglia 37 ,1950 RØMSKOG 86 m <sup>2</sup> 2019 2 sov	07-07-2024	2 850 000	<b>2 850 000</b>		2 850 000	<b>33 140</b>
6 Vortunglia 31 ,1950 RØMSKOG 83 m <sup>2</sup> 2019 1 sov	17-07-2024	2 800 000	<b>2 650 000</b>		2 650 000	<b>31 928</b>

### 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

Kontingent Vortunglia Hytteforening, 2024. Iht. hytteforeningen.	Kr.	1 000
Fellesutgifter Vortunglia Hytteforening, 2025 inkl. vei, felles vannforsyning og avløp til renseanlegg. Iht. hytteforeningen.	Kr.	14 000
Kommunale avgifter, beregnet årsbeløp for 2024 inkl. hytterenasjon, feier. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	2 418
Forsikring og strøm 2024, vil variere ved bruk og avtaler. Iht. eier.	Kr.	13 057
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 200 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 200 000**

## 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.	900 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>900 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

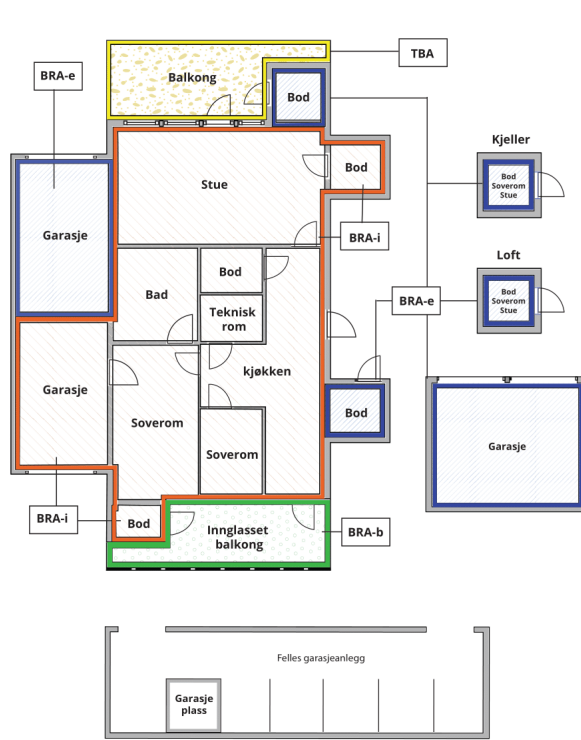
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			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	50	4		54	105		54
Loft	28			28		26	54
<b>SUM</b>	<b>78</b>	<b>4</b>			<b>105</b>	<b>26</b>	<b>108</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>82</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Terrasser er ca. oppmålt, definert som Åpent areal (TBA). Bod med utvendig tilgang på 4 m<sup>2</sup> er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra 2,15 m til 2,17 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra 1,02 m under skråtak til 2,04 m (rett himling).

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

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten avvik foruten takhøyder loftetasje.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger udaterte tegninger fra byggeår.

Snitt tegning viser 1,90 m takhøyde på hems, dette avviker fra bygget, som er 2,04 m.

Inntegnet vindu der det er kjøkkeninnredning i dag, er ikke bygget.

Det foreligger ferdigattest, datert 1.12.2022.

### 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:* Hytta er bygget i 2022/23, det foreligger dokumentasjon fra elektro firma  
Øvrig dokumentasjon er ikke fremvist.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Loftetasje har takhøyde til horisontal himling på 2,04 m og skal da defineres som loftetasje og ikke hems, der takhøyden skal være under 1,90 m.

Takhøyde på 2,00 m er lavere enn dagens krav på minimumshøyde 2,20 m for fritidsboliger med rom for varig opphold, deler av rommet kan ha lavere takhøyde, f.eks. under skråtak.

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

1.etasje har takhøyde på 2,15 m til horisontal himling.

Rom for varig opphold (stue, soverom og kjøkken) med takhøyde 2,14 m er lavere enn dagens krav på minimum 2,20 m for fritidsboliger og er i utgangspunktet i strid med forskrift og er et ulovlig forhold.

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

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

Dette vil i så fall skje uten pålegg fra kommunen.

Iht. Aurskog-Høland kommune 24.6.2024.

På dette grunnlag kan 1.etasje benyttes med rom for varig opphold (stue, soverom og kjøkken).

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	78	4

### Kommentar

Fritidsbolig

S-rom er bod med utvendig tilgang.

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Bjørn Arvid Bakkejord	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	267	278		0	588 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Vortunglia 43, 1950 Rømskog

### Hjemmelshaver

Bakkejord, Bjørn Arvid 1/2  
Øvsthus Bakkejord, Randi 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 tilhørende hytteforeninger.

### 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 588 m<sup>2</sup>, som i hovedsak er flat og skrånet mot vest. Singlet innkjøring og parkering.

### Vortunglia hytteforening

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

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

## Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
625 500	2023	Kilde: Skatteetaten.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
590 000	2020

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.01.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	17.01.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	14.01.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	30.01.2025	Sit.kart, planoplysninger, NRBR, matrikkel	Gjennomgått	12	Nei
Tegninger	30.01.2025	Tegninger fra byggeår, udatert.	Gjennomgått	5	Nei
Dokumentasjon Elektro	07.03.2023	Dok. fra byggeår.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	01.12.2022	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Hytteforeningen	30.01.2025	Vedtekter, protokoll, opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Dokumentasjon bygg	29.01.2025	Bilder, sjekklister, leveransebeskrivelse, FDV.	Gjennomgått	29	Nei

# 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 befaringsbegrensningen 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 insiden 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasje: 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukere eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PC7913>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon