

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Vortunglia 19 , 1950 RØMSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 267, bnr. 224

## Markedsverdi

### 2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 13998-1485

Eiendomsverdi ref nr: RL1723

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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## 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 bygningssakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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 og dører utvendig, membran/tettesjikt på vegger i bad og manglende lufting bak utvendig kledning. Bod i loftetasje har skader på belegget og sluk bør utbedres.

Takhøyder i hytta er ikke i iht. krav for fritidsboliger, men Aurskog-Høland kommune har godkjent høyden i 1.etasje, loftetasje har ikke lovlige "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 liggende og stående trekledning, vindskier av tre.

Saltak konstruksjon med taksperrer og høy himling innvendig. Takteking av taksteinsprofilerte metallplater. Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. Kjetting nedløp. Takstige til stålrørspise med beslag.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

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

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk/leveg. Platting ved inngangsparti.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

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

Vedovn med toppmontert stålrørspise.

Rett tretrapp med åpne trinn.

Profilerte formpressede innerdører.

Bod i loftetasje har belegget på gulv med plastsluk, trepanel på vegger og himling. Det er opplegg for vaskemaskin og sensor for lekkasjestopper på gulv.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår. Trepanel med sokkelflis på vegger og trepanel i himling. Fliser på gulv med sluk og gulvvarme.

Sanitærutstyr og innredning består av servant med underskap, dusjkabinett og frittstående toalett. Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Lekkasjestopper i benkeskap.

Laminat på gulv og trepanel på vegger.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system og fordelerskap på bad.

Stoppekran er plassert på bad under servantskap.

Synlige avløpsrør av plast.

Vakuumventil for lufting i benkeskap på kjøkken.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og entre, samt panelovner.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter med direkte el-tilkobling er plassert i bod loftetasje.

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

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

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

[Gå til side](#)

Trapp og barnesikring av vinduer.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 300 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

## 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 fasade tegninger og plantegning av 1.etasje, som stemmer med dagens bruk.

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

Det foreligger ferdigattest for nybygg datert 21.12.2018 og for rett plassering datert 17.3.2022.

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.

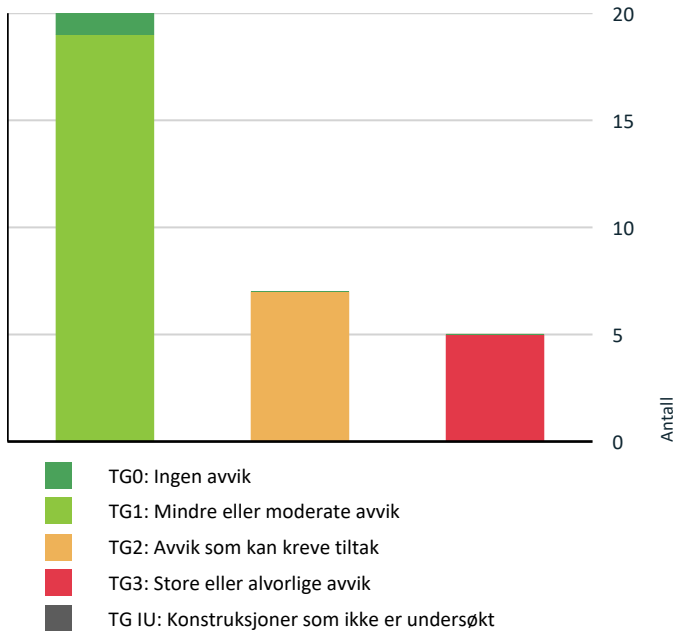
Loftetasje har takhøyde til horisontal himling på 2,11 m og skal da defineres som loftetasje og ikke hems, der takhøyden skal være under 1,90 m.

Takhøyde på 2,11 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.

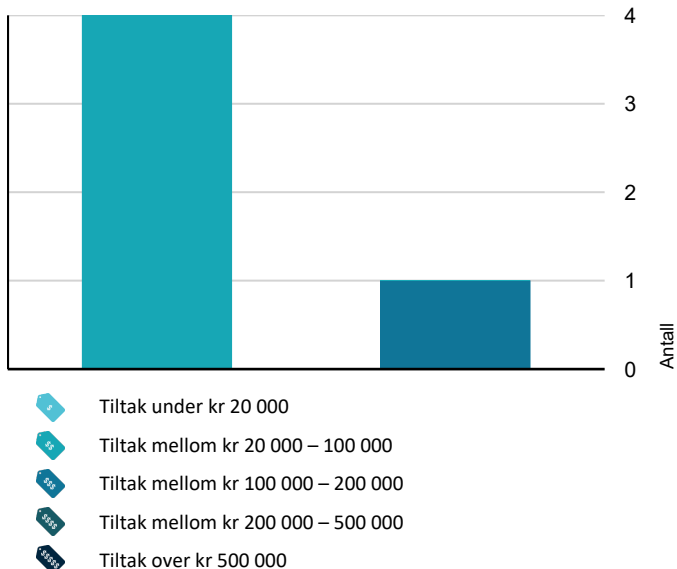
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 2018 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 2017.

På befaringsdagen 17.2.2026 var det snødekke og utvendige overflater kan derfor være begrenset inspisert.

Det ble gjennomført en utvendig befaring 29.4.2026 når det var snøfritt og lagt til enkelte opplysninger og bilder.

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.

Eier var ikke tilstede på befaringen, har gitt opplysninger over e-post og telefon.

## 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 - utvendig omramming** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører - utvendig omramming** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Bod loftetasje** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Membran og tettesjikt - vegger** [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater - gulv entré** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2018

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Fritid.

### Standard

Fritidsbolig over to plan.  
Planløsningen 1.etasje består av entre, to soverom, bad og åpen stue/kjøkken løsning med delvis høy himling.  
Loftetasje har åpen løsning ned til stue, loftstue, bod med opplegg for vaskemaskin og et soverom.  
Det er sør og vest vendt terrasse.  
Oppvarming skjer med vedfyring, panelovner og varmekabler på bad og entre.  
Fritidsboligen har normal standard tilpasset dagens krav.

### Vedlikehold

Boligen har et normalt godt vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

2020	Utført som egeninnsats	Bygget terrasse og rekkverk mot syd og vest.
2026	Utført av firma	Montert ny pipe av Pipe Eksperten AS.

Opplysninger gitt av eier.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Takteking av taksteinsprofilerte metallplater.  
Undertak er ikke kjent.  
Det er vurdert at takteking er fra byggeår.

Taket ble begrenset inspisert fra takfot i stige, da det ikke er 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 av takteking bør utføres under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tekking er vurdert kun ut fra alder og observasjon fra takfot.

### TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l.  
Kjetting nedløp.  
Takstige til stålrørspise med beslag.

Det var oppholdsvar på befaringen, så eventuelle lekkasjer kunne ikke oppdages.

Begrenset besiktiget fra takfot i stige og bakkenivå.  
Det mangler en nedløpskjetting, som bør monteres.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres på taket for å oppfylle byggeårets krav.  
Manglende snøfangere medfører risiko for at snø og is kan rase ned og forårsake personskade eller skade på eiendom.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Manglende snøfangere.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående trekledning, vindskier av tre.  
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- 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. I henhold til SINTEF Byggforsk skal kledning med to-trinns tetning ha lufte- og dreneringspalte for blant annet å sikre uttørring av fuktighet fra baksiden av kledningen.

## Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. 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. Manglende lufting bak trekledning kan redusere uttørring av kledningen og forkorte brukstiden.



Bilde tatt i underkant av kledning og viser fra venstre, kledning, liggende lekt og vindtettduk.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Saltak konstruksjon med taksperrer og høy himling innvendig. Takkonstruksjon er gjenbygget og kun vurdert ut fra alder og utvendige observasjoner.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Utvendig omramming er vurdert under eget punkt. Sikkerhetsdetaljer er vurdert under HMS punkt.

## TG 3 Vinduer - utvendig omramming

### Beskrivelse

Trevinduer med utvendig omramming bestående av vannbrett av tre under vinduer, samt trekledning på sidene og over vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

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 (sålbenbeslag), som skal føres opp i spor på vinduskarm og ha vanntette hjørner, slik at vann ikke trenger inn i konstruksjonen.

## 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**



Vindu med manglende vannbrett over vindu og vannbrett under vindu av tre.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré. To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse. Utvendig omramming er vurdert under eget punkt.

## TG 3 Dører - utvendig omramming

### Beskrivelse

Ytterdører med utvendig omramming bestående av trekledning på sidene og over dører. Det er nylig montert terskelbeslag på terrassedør i forbindelse med forsikrings sak, der smeltevann hadde trengt inn under terskel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er manglende vannbrett beslag over dører. Vann som renner ned på baksiden av den utvendige kledningen og på vindsperra, skal ledes ut på et beslag over dører.

Ytterdør til entre mangler terskelbeslag, som skal hindre vann å trenge inn i konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Vannbrettbeslag over dører og terskelbeslag må monteres for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen og forårsaker fuktskader. Manglende beslag øker faren for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Dør med manglende vannbrett og terskelbeslag.

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

### Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk/levegg. Platting i trekonstruksjoner med spaltegulv ved inngangsparti. Rekkverk og levegg har skjevheter, vurdert til mindre avvik.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Terrasse.



Platting.

## INNVENDIG

## ! TG 1 Overflater

### Beskrivelse

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

Det er normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.  
Fliser i entre er vurdert under eget punkt.

Eier opplyser og fremviser skaderapport datert 22.1.2026, som omhandler vanninntrenging under terrassedør, grunnet manglende terskelbeslag.

I den forbindelse ble det lagt nytt laminatgulv i stue/kjøkken i 2026.

## ! TG 2 Overflater - gulv entré

### Beskrivelse

Fliser med gulvvarme i entre/gang.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

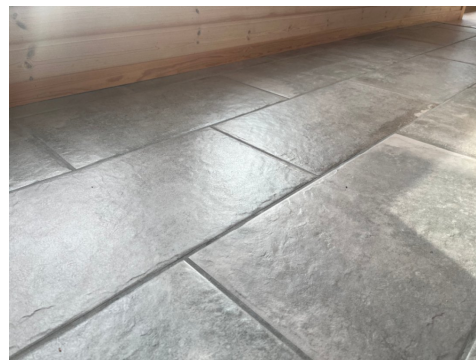
Det er registrert punktvis "bom" (hull lyd under fliser) på flere fliser i entré/gang.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre fliser med bom for å forhindre at fliser løsner eller sprekker over tid.

Risikoen ved å ikke utbedre er at flisene kan løsne, noe som kan føre til skader på gulvet og redusert funksjon.



Gulvfliser i gang.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Vedovn med toppmontert stålrørpipe.

Vedovn har enkelte rustflekker, vurdert til mindre avvik.

I forbindelse med utbedring av pipe i forbindelse med en mindre lekkasje, ble det oppdaget at pipe var feilmontert.

Pipe ble skiftet 27.4.2026 med tilsendt fakturakopi, som dokumentasjon.

NRBR bekrefter at saken er avsluttet 29.4.2026.

# Tilstandsrapport



Ny pipe.

## ⚠ TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Retttretrapp med åpne trinn.  
Sikkerhetsdetaljer er vurdert under HMS punkt.

## ⚠ TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilerte formpressede innerdører.

## ⚠ TG 3 Bod loftetasje

### Beskrivelse

Bod i loftetasje har belegg på gulv med plastsluk, trepanel på vegger og himling.

Varmtvannsbereider er plassert her og det er opplegg for vaskemaskin. Det er etablert sensor for lekkasjestopper på gulv, som sikring for eventuelle lekkasjer.

Rommet er ikke et våtrom, men rom med vanninstallasjoner og vurdert etter det.

Eier opplyser at det i 2019 var lekkasje fra rommet ved installasjon av vaskemaskin, røropplegg ble utbedret av utbygger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegg har skader og det mangler klemring i sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Belegg bør utbedres eller skiftes, avhengig av bruken av rommet. Vaskemaskin må ikke benyttes før klemring er montert forsvarlig i sluk, da manglende klemring kan føre til at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner og forårsaker fuktskader, uavhengig om det er montert lekkasjestopper.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Bod med bl.a. opplegg for vaskemaskin.



Gulvbelegg og sluk må utbedres.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra byggeår.

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



Bad 1.etasje.

### 1.ETASJE > BAD

## ⚠ TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Trepanel med sokkelflis på vegger og trepanel i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

# Tilstandsrapport

Det er benyttet trepanel på vegger i våtsoner, noe som ikke er egnet materiale for slike områder. I tillegg mangler vinduet i våtsone synlig fuksikring.

## Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Trepanel i våtsoner ved servant bør beskyttes med egnet fuksikring eller byttes ut for å redusere risikoen for fukskader og råte over tid. Trepanel i dusjsone og manglende fuksikring av vindu anses som tilstrekkelig beskyttet så lenge dusjkabinett benyttes, og det er derfor ikke behov for ytterligere tiltak der. Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett. Tiltak bør vurderes i sammenheng med vurdering av membran/tettesjikt.



Trepanel er ikke beskyttet mot vannsprut.

1.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser på gulv med gulvvarme. Det er fall mot sluk.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. I tillegg er det flislagt oppkant mot dør på ca. 70 mm. Det er ikke dokumentert om membran er trukket opp bak fliskanten, noe som medfører usikkerhet rundt utførelsen.

1.ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plastsluk uten synlig membranmansjett, er plassert under kabinett, begrenset innsisert.

Det er tilgang til sluk ved å fjerne frontdeksel på kabinettet, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist 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 utførelse av denne og vurdering er utelukkende på alder og observasjon i sluk.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

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

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

Eier har flyttet kabinett etter befaring og oversendt bilde av sluk. Manglende dokumentasjon og synlig membranmansjett medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for fukskader og lekkasjer i konstruksjonen.



Kundes bilde av sluk etter at kabinett er flyttet.

1.ETASJE > BAD

## TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

### Beskrivelse

Trepanel på vegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Våtsonene på vegger ved dusj og servant har trepanel uten synlig membran eller tettesjikt. Dette innebærer at veggene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot vannpåvirkning.

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

I henhold til NS 3600:2018 skal det derfor gis TG3.

### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtzone. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Andre tiltak:

Veggene i våtsonene bør utbedres slik at de får tilfredsstillende membran/tettesjikt, for å unngå risiko for fukskader og råte i konstruksjonen.

Dagens løsning innebærer at våtrommet kun fungerer dersom det benyttes tett dusjkabinett, og våtzone ved servant er særlig utsatt for fukskader.

Dersom dusjkabinettet fjernes, må det etableres membran/tettesjikt på veggene for å oppfylle kravene og redusere risikoen for skader.

Kostnadsestimatet gjelder kun for eventuell etablering av membran/tettesjikt på vegger i våtsoner (lokale tiltak).

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Det er ikke synlig membran/tettesjikt på vegger.

1.ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

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

Eier opplyser at det er en mindre sprekk i bunn av kabinettet, denne bør utbedres og tettes, vurdert til mindre avvik.



Mindre sprekk i bunn av dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Våtrom og toalett med avtrekk må ha tilluft for at luften skal sirkulere og at fuktig luft blir ventilert ut.

Vifte er plassert bak dusjkabinett og kan ha begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere ventil fra tilstøtende rom. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

Viften bør flyttes slik at den får optimal effekt. Dersom viften er plassert bak dusjkabinettet, kan dette redusere ventilasjonens funksjon og dermed øke risikoen for fuktproblemer.



Vifte er plassert bak kabinettet.

1.ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gang mot våtsone til servant, våtsone til dusjsone kunne det ikke tas hull mot grunnet yttervegg og kjøkkeninnredning.

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 et-speils fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskecum, platetopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøll/frys.

Lekkasjestopper i benkeskap.

Laminat på gulv og trepanel på vegger.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Eier har skiftet kjøkkenkran i 2024.

# Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

Stoppekran er plassert på bad under servantskap, funksjonstestet ok. Skapet ble ikke inspisert på befaringen grunnet plassering bak kabinettet.

Eier har i etterkant flyttet kabinettet og tilsendt bilde av skapet.

#### Vurdering av avvik:

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

Det mangler tettemuffer på varerørene til vannrørene i benkeskap på kjøkken.

Tettemuffer benyttes for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet, og ikke ut i rom som ikke er fuktbeskyttet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet. Manglende tettemuffer medfører risiko for at lekkasjevann kan trenge ut i rom uten fuktbeskyttelse, noe som kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjonen.



Varerør må tettes i overkant.



Kundens bilde av fordelerskap

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vakumventil for lufting i benkeskap på kjøkken.

Det er vurdert at eventuell staking av avløpsrør kan gjøres fra forgrening i benkeskap på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vakumventiler slipper luft inn i avløpssystemet for å hindre vakum, men slipper ikke luft ut. De må plasseres over høyeste vannlås for å gi forventet effekt.

Innvendig vakumventil er en sekundær løsning. Luftledning for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig, for å redusere risiko for luktproblemer og feilfunksjon i avløpssystemet.

# Tilstandsrapport



Vakumventil i benkeskap på kjøkken.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og entre, samt panelovner.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter med direkte el-tilkobling er plassert i bod loftetasje.

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.  
Eier opplyser at det er en løs kontakt over kjøkkenbenken, som bør festes.

Det foreligger dokumentasjon fra Hemnes El-installasjon AS fra byggeår på Boligmappa.no.

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

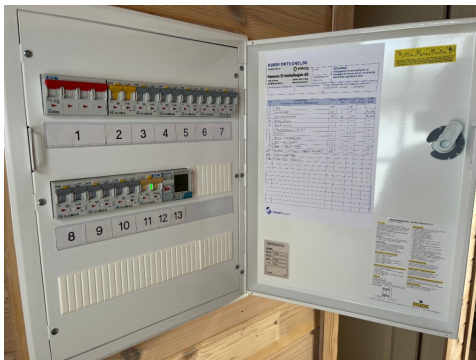
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2018**
  3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**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**  
**På 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

# Tilstandsrapport

På grunnlag av opplysninger fra eier, dokumentasjon, 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.



Sikringskapp i entre.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

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

#### Beskrivelse

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet. Vurdert ut fra byggeår og alder. Eier opplyser at det tidligere har vært lavt vanntrykk når forbruket har vært stort, dette skal være utbedret av hytteforeningen. Vannet fra vannverket inneholder en del luft.

## 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 byggt teknisk 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.

Rømningsveier loftetasje. Det er vurdert at rømningsveier er godkjent med åpent areal ned til 1.etasje. Vindu på soverom har bredde på 48 cm, krav til bredde på rømningsvindu er 50 cm.

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.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Trapp er ikke iht. dagens krav for trapper til etasje med «Rom for varig opphold».

Åpninger i rekkverk og trappetrinn er større enn 10 cm og har ikke håndløper på begge sider i trapp, som er dagens krav.

Trapp er smal og bratt, det er for øvrig ikke krav til bredde på intern trapper i fritidsboliger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør monteres barnesikring på vinduene for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt i boliger hvor det oppholder seg barn.

Trappen bør utbedres slik at åpninger mellom trinn og i rekkverk ikke overstiger 10 cm, og det bør monteres håndløper på begge sider for å minske risikoen for fall og andre ulykker. Trappens bratthet bør også vurderes for å sikre trygg ferdsel.

# Tilstandsrapport



Vinduer i loftetasje mangler barnesikring.



Trapp til loftetasje er ikke iht. krav om sikkerhet.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m<sup>2</sup>/69 m<sup>2</sup>

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 250 000

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

2 300 000

## Konklusjon markedsverdi

**2 300 000**

## 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 Vortunglia 16 ,1950 RØMSKOG 67 m <sup>2</sup> 2019 0 sov	14-07-2025	2 700 000	<b>2 650 000</b>		2 650 000	<b>39 552</b>
3 Vortunglia 43 ,1950 RØMSKOG 78 m <sup>2</sup> 2022 1 sov	23-04-2025	2 990 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>37 179</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 Eikestadveien 208 ,1950 RØMSKOG 78 m <sup>2</sup> 2016 1 sov	24-08-2025	2 850 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>32 530</b>
7 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>
8 Ulvemyrveien 5 ,1950 RØMSKOG 103 m <sup>2</sup> 2018 1 sov	18-09-2025	2 990 000	<b>2 990 000</b>		2 990 000	<b>29 029</b>

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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2025 inkl. renovasjon og feiing. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	2 085
Eiendomsskatt. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	131
Fellesutgifter og kontigent hytteforeningen. Estimert ut fra tilsvarende hytter i 2025.	Kr.	15 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>17 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 650 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 650 000**

## 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.	600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 250 000</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

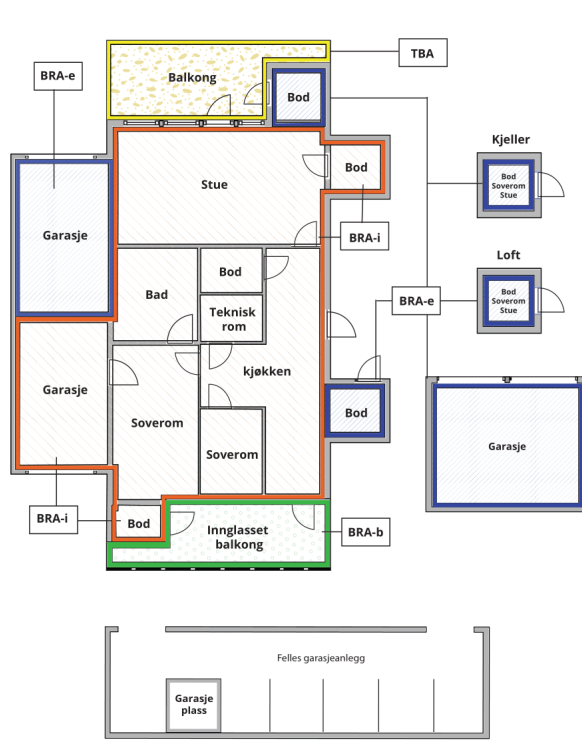
## Hva er måleverdig areal?

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.



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
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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, skjeheter 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 branncelleindeling

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 <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	45			45	46		45
Loftetasje	24			24		8	32
<b>SUM</b>	<b>69</b>				<b>46</b>	<b>8</b>	<b>77</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>69</b>						

## Romfordeling

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

### 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 er definert som Åpent areal (TBA) og kan være unøyaktig grunnet snødekke.

Målt takhøyder 1. etasje: Ca. 2,17 m og åpen himling i del av stue.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,38 m under skråtak til ca. 2,11 m.

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

Oppmåling er kontrollert opp mot plantegning 1.etasje, uten vesentlige avvik.

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger udaterte fasade tegninger og plantegning av 1.etasje, som stemmer med dagens bruk.

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

Det foreligger ferdigattest for nybygg datert 21.12.2018 og for rett plassering datert 17.3.2022.

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 2,11 m og skal da defineres som loftetasje og ikke hems, der takhøyden skal være under 1,90 m.

Takhøyde på 2,11 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

*Kommentar:* Det er nylig utbedret gulv i stue/kjøkken etter forsikringssak.

Eier har ikke mottatt dokumentasjon fra håndverkere ennå, dette kan fremvises av eier når den foreligger.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør
29.4.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	267	224		0	443 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Vortunglia 19, 1950 Rømskog

### Hjemmelshaver

Skau Skagemo, Fredrik 1/2  
Skau Skagemo, Tonje Elise 1/2

### Kommentar

Iht. Kartverket 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 tomt på 443 m<sup>2</sup>, som er forholdsvis flat.

### Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at hytta ikke var riktig plassert iht. opprinnelig søknad fra 2018.  
Riktig plassering ble omsøkt og gitt ferdigattest datert 17.3.2022.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.04.2026	Oppdatert skjema.	Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse	31.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	16.02.2026	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunalinformasjon	02.02.2026	Sit.kart, planopplysninger, gebyr, NRBR.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon vedr. pipe	28.04.2026	Skaderapport Gjensidige og SSG, 2022. Faktura kopi montering ny pipe, 2026.	Gjennomgått	10	Nei
Nedre Romerike brann- og redningsvesen	29.05.2026	Avsluttet sak ang. pipe.	Gjennomgått	1	Nei
Skaderapport vanninntrenging stue/kjøkken.	22.01.2026	Skaderapport Gjensidige og Ocab.	Gjennomgått	17	Nei
Ferdigattest	05.02.2026	Ferdigattest nybygg 21.12.2018. Ferdigattest plassering fritidsbolig 17.3.2022.	Gjennomgått	2	Nei
Dokumentasjon Elektro	05.02.2026	Dokumentasjon fra byggeår på Boligmappa.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.02.2026	Fasade og plantegning av 1.etasje.	Gjennomgått	3	Nei
Eier	28.04.2026	Gitt opplysninger, tilsendt bilder og dokumentasjon.	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

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.