

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Eikestadveien 219 , 1950 RØMSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 267, bnr. 199

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 13998-1486

Eiendomsverdi ref nr: EX2107

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.

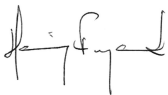
Fagersand AS

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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 normal bruksslitasje og er godt vedlikeholdt. Det er enkelte bygningstekniske feil eller mangler fra byggeår, som bl.a. manglende snøfangere, manglende membran/tettesjikt på vegger i bad. Tregulv og fliser i entre har enkelte avvik, som det gjøres oppmerksom på. 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: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

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

Saltak konstruksjon med ark, varme kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang. Takteking av taksteinsprofilerte metallplater med undertaks duk. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Takstige til pipe.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

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

Delvis overbygget terrasse mot sør/vest i trekonstruksjoner med spaltegulv. Terrasse mot vest har levegg og markiser.

Uisolert tilliggende bod har grov støpt gulv og åpent bindingsverk og takkonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av tregulv og fliser i entre/gang. Vegger og himlinger er av trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vedovn med toppmontert stålrørpipe.

Enkel rett tretrapp med åpne trinn.

Profilerte formpressede innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår. Trepanel med sokkelflis på vegger og trepanel i himling. Fliser på gulv med gulvvarme. Plastsluk uten synlig membranmansjett under kabinett. Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon. Sanitærutstyr og innredning består av servant med skuffeseksjon, dusjkabinett, frittstående toalett og benk med plass og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk håndkletørker e.l.

Det er elektrisk styrt vifte med tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med høye overskap, freste fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys. Tregulv og trepanel på vegger. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom på hems med gulvbelgg, trepanel på vegger og himling. Utstyr består av frittstående toalett og servant. Oppvarming med panelovn. Naturlig avtrekk med tilluft under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Synlige avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert på bad under benkeplate.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er i hovedsak flatt terreng mot bygning.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	77 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	77 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger udaterte fasade og plantegninger, snitt tegning er ikke fremvist og takhøyder er ikke kontrollert mot tegning. 1.etasje er terrasse utvidet i forhold til tegning.

Hems har tegnet inntrukket altan mot sør, denne er ikke bygget.

Hems har toalettrom og bod, disse er ikke tegnet inn.

Det bør undersøkes med kommunen om det er behov for oppdatering av tegninger.

På befaringstidspunktet var hems innredet med et soverom og loftstue.

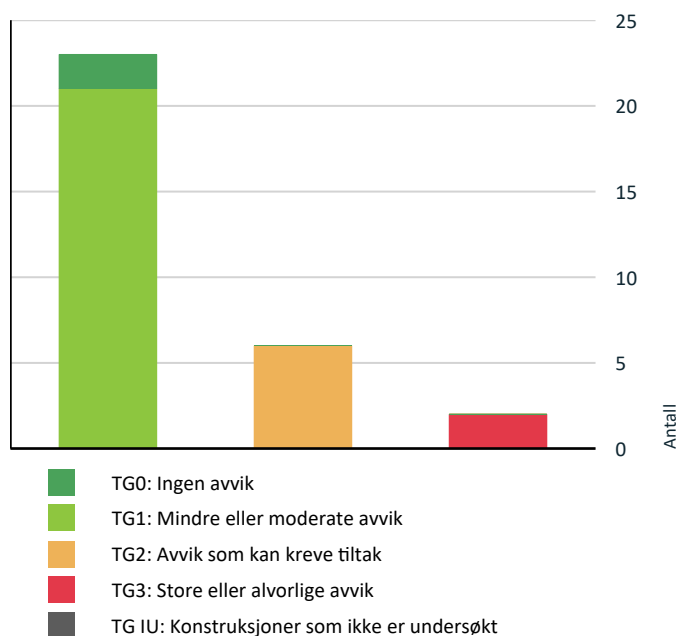
Hems tilfredsstiller ikke krav til "Rom for varig opphold", som innbefatter bl.a stue og soverom, grunnet lavere takhøyde enn 2,20 m, som er dagens krav.

Hems er dermed ikke godkjent for overnatting.

Det foreligger ferdigattest, datert 21.10.2016.

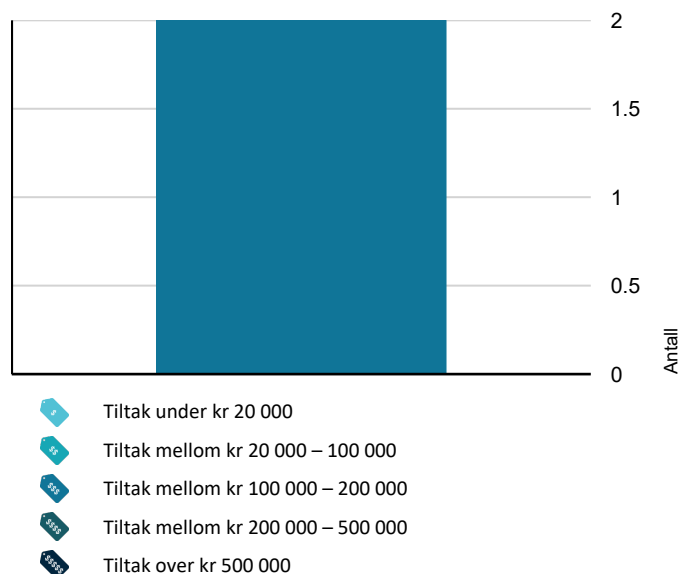
Sammendrag av boligens tilstand

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 2016 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 2010.

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

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 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 > Membran/tettesjikt vegger

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2016

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

Anvendelse
Fritid

Standard
Fritidsbolig med hovedetasje og hems.
1.etasje består av entre/gang, to soverom, bad og åpen
stue/kjøkken løsning, samt en tilliggende utvendig bod.
Hems består av to rom benyttet som loftstue og soverom, samt
toalettrom og bod.
Delvis overbygget sør/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 vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2024	Ny installasjon.	Montering av el-bil lader, utført av Elektrofagmannen.
------	------------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar
Taktekking av taksteinsprofilerte metallplater med undertaks duk.
Enkelte rustflekker på tekkingen, vurdert til mindre avvik.

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 taktekking bør
utføres under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

! TG 3 Nedløp og beslag

Kommentar
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige til pipe.

Begrenset besiktiget fra stige og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

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

Takrennene over inngangspartiet har feil fall, noe som medfører stående vann i rennene, samt en mindre lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres på taket for å oppfylle byggeårets krav og redusere risikoen for at snø og is raser ned, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Takrennene bør justeres slik at vann ledes korrekt til nedløp, og lekkasjen må utbedres for å unngå vannskader på fasade og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Manglende snøfangere og feil fall på renne.



Stående vann i renne med lekkasje over inngangsparti.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar

Tilstandsrapport

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende og stående luftet trekledning, vinds kier av tre.
Ved stikk kontroll ble det observert lufting, musebånd og musebørster.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Saltak konstruksjon med ark, varme kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendig tilgang.
Inspisert fra luke grunnet inventar.



Terrasse mot vest.

TG 1 Vinduer

Kommentar

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Utvendige vannbrett over og under vinduer av tre uten beslag, det er viktig at disse blir godt behandlet og vedlikeholdt for å oppnå en effektiv tetting.



Vannbrett av tre på vinduer må jevnlig behandles.

TG 1 Dører

Kommentar

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Delvis overbygget terrasse mot sør/vest i trekonstruksjoner med spaltegulv.
Terrasse mot vest har levegg og markiser.

TG 1 Utvendig bod

Kommentar

Uisolert tilliggende bod har grov støpt gulv og åpent bindingsverk og takkonstruksjon.



Tilliggende bod ved inngangsparti.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Gulvene er av tregulv og fliser i entre/gang.
Vegger og himlinger er av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tregulvet har krympesprekker som overstiger det som anses som normalt for den tørre årstiden. Det er registrert noe svikt og knirk i gulvet.

Skjøter av tregulvet er ikke fagmessig utført, der det stedvis ikke er lagt i forband, dvs. at skjøter ikke er forskjøvet tilstrekkelig, som normalt er ca. 40-50 cm.

Det er registrert hull i fliser over større arealer og kan tyde på at svinn- eller deformasjonsbevegelser fra underlaget har forårsaket vedheftsbrudd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å følge med på utviklingen av krympesprekker og svikt i gulvet, spesielt i sommermånedene når luftfuktigheten øker, for å vurdere om skjøtene tetter seg. Dersom forholdene forverres, bør det vurderes utbedring for å unngå ytterligere skade eller redusert levetid på gulvet.

Når skjøter ikke er lagt tilstrekkelig i forband kan det føre til nedbøyning og svikt, noe som øker risikoen for skader og redusert stabilitet.

Det er ikke behov for tiltak så lenge flisene ikke er løse, selv om det er registrert "bom". Det er imidlertid risiko for at fliser kan løsne på sikt, noe som kan medføre behov for utbedring.



Tregulv med sprekker og skjøter ikke er forskjøvet.



Fliser i entre/gang har "bom".

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv. 1.etasje stue/kjøkken ble det målt opp til ca. 10 mm innenfor 2 m målelengde og tilsvarende over hele rommet. På hems stue ble det målt opp til ca. 15 mm innenfor 2 m målelengde og tilsvarende over hele rommet.

TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Vedovn med toppmontert stålrørspipe.
Pipe er innkasset på hems og synlig fra kneloft.

Siste tilsyn utført 27.6.2018 uten avvik, siste feiing ikke opplyst, iht. NRBR.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Ildfast stein med sprekker bør skiftes for å sikre trygg bruk av ovnen og forhindre ytterligere skader eller brannfare.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå redusert sikkerhet og økt risiko for brann eller skade på ovnen.



Sprekker i ildfaste steiner i ovnen.

TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Enkel rett tretrapp med åpne trinn.

Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas. Iht. TEK-17 § 12-14.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Profilerte formpressede innerdører.
Boddør tar i karm og bør justeres, vurdert til mindre avvik.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Tilstandsrapport

Bad fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-10) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet, foruten ferdigattest.



Bad

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Trepanel med sokkelflis på vegger og trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

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

Det er benyttet trepanel i våtsoner på badet, og disse er ikke fuktsikre. Vinduet er plassert i dusjens våtsone uten synlig fuktsikring, og kan derfor bli utsatt for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Trepanel og vindu i våtsoner bør fuktbeskyttes eller byttes ut med fuktbestandige materialer for å redusere risikoen for fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialene over tid.

Dersom dagens bruk med dusjkabinett og forsiktig bruk opprettholdes, er det ikke behov for umiddelbare tiltak, men endret bruk eller manglende vedlikehold kan medføre økt risiko for skader på konstruksjonen.

Ses i sammenheng med punkt om membran og tettesjikt.



Vegger ved bl.a. servant er ikke fuktsikret.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er fall mot sluk, med enkelte flate partier.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. I tillegg er det flislagt oppkant mot dør på ca. 50 mm.

Det er ikke dokumentert om membran er trukket opp bak flisanten, noe som medfører usikkerhet rundt utførelsen.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Membran/tettesjikt vegger

Kommentar

Trepanel på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

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 tettesjikt/membran på våtrommet.

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

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

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 vanntett sjikt på vegger.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Plastsluk uten synlig membranmansjett under kabinett.

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.

Sluk er begrenset inspiert grunnet kabinettet ikke er flyttet.

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.

Det er ikke synlig membranmansjett i sluk, begrenset inspisert.

Konsekvens/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.

Sluk bør inspiseres når kabinettet er flyttet.

Manglende dokumentasjon og synlig membranmansjett medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.



Sluk under kabinettet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Sanitærutstyr og innredning består av servant med skuffeseksjon, dusjkabinett, frittstående toalett og benk med plass og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk håndklettørker e.l.



Benk med plass til bl.a. vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte med tilluft under dør.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsone.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med høye overskap, freste fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys.

Tregulv og trepanel på vegger.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert lekkasjestopper på rommet, noe som var et krav på byggetidspunktet.

Krav om lekkasjestopper for rom med vanninstallasjoner uten sluk eller overløp ble innført i 2010, og gjelder for nyinstallasjoner og nybygg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør etableres lekkasjestopper for å hindre vannskade ved lekkasje.

Manglende lekkasjestopper kan føre til økt risiko for vannskader og mulig avkortning i forsikringsoppgjør ved skade.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

HEMS > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom på hems med gulvbelgg, trepanel på vegger og himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant.

Oppvarming med panelovn.

Naturlig avtrekk med tilluft under dørbblad.

Det er ikke krav om mekanisk avtrekk på fritidsboliger, men ventilasjon skal tilpasset rommets forutsatte bruk.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

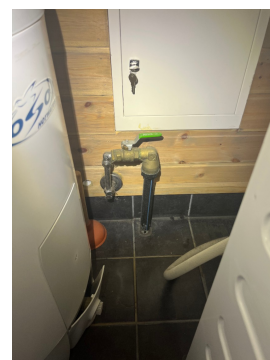
TG 1 Vannledninger

Kommentar

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



Fordelskap på bad



Stoppekran på bad, funksjonstestet ok.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tilstandsrapport

Det er ikke observert avløpslufting.

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

Det er ikke observert stakeluke for avløpsrør.

Iht. dagens krav skal installasjoner ha nødvendige rens punkter for rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør undersøkes nærmere om det eksisterer avløpslufting.

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

Konsekvens ved manglende lufting vil det kunne oppleves at vakumet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.

Installasjoner skal ha nødvendige rens punkter (stakeluger e.l.) for rengjøring. Avløpsrør skal være selvreisende.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det finnes løsning for dette.

Konsekvens ved manglende stakeluger er at man ikke kommer til for rengjøring og tette avløp med påfølgende skader.

! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert på bad under benkeplate.

Direkte el-tilkoblet.

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

Kommentar

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre/gang.

Det foreligger dokumentasjon fra byggeår, datert 17.12.2016 av Hemnes El-installasjon AS.

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.
2016
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
Samsvarserklæring fra byggeår.
Eier opplyser at elektriker har koblet el-bil lader, uten at det foreligger dokumentasjon.
Det bør fremskaffes dokumentasjon for installasjonen.
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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

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

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



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Kommentar

Ukjent 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

Kommentar

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Det er i hovedsak flatt terreng mot bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet. Vurdert ut fra byggeår og alder.

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 befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Følgende relevante HMS vurderinger er foretatt uten avvik.

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

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

Hems har ikke spesifikke krav, da den ikke har lovlig "rom for varig opphold", det opplyses likevel at vinduer er godkjent for rømning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

77 m²/72 m²

Fritidsbolig: Entré, 3 Soverom, Bad, Stue/kjøkken, 2 Bod, Loftstue, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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 3 900 000

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

2 950 000

Konklusjon markedsverdi

2 950 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vortunglia 16 ,1950 RØMSKOG 67 m ² 2019 0 sov	14-07-2025	2 700 000	2 650 000		2 650 000	39 552
2 Vortunglia 43 ,1950 RØMSKOG 78 m ² 2022 1 sov	23-04-2025	2 990 000	2 900 000		2 900 000	37 179
3 Vortunglia 4 ,1950 RØMSKOG 72 m ² 2017 2 sov	27-10-2024	2 700 000	2 575 000		2 575 000	35 764
4 Eikestadveien 208 ,1950 RØMSKOG 78 m ² 2016 1 sov	24-08-2025	2 850 000	2 700 000		2 700 000	32 530
5 Vortunglia 31 ,1950 RØMSKOG 83 m ² 2019 1 sov	17-07-2024	2 800 000	2 650 000		2 650 000	31 928
6 Ulvemyrveien 5 ,1950 RØMSKOG 103 m ² 2018 1 sov	18-09-2025	2 990 000	2 990 000		2 990 000	29 029

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Velforeningsavgift. Iht. Eikestan Hytteforening.	Kr.	17 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 310 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 100 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

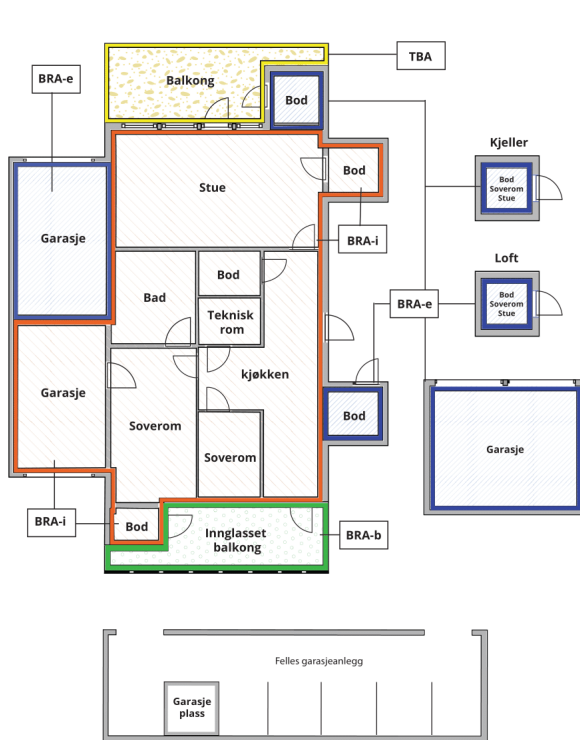
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	72	5		77	61
Hems					
SUM	72	5			61
SUM BRA	77				

Romfordeling

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

Kommentar

Hems er ikke måleverdig da den ikke har takhøyde på minimum 1,90 m i 0,60 m bredde. Gulvarealet er ca. 51 m².

Terrasse er definert som Åpent areal (TBA) .

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

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

Målt takhøyder 1. etasje: ca. 2,20 m.

Målt takhøyder hems: Varierende fra ca. 1,20 m under skråtak, til ca. 1,87 m til horisontal himling.

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

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige avvik.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger udaterte fasade og plantegninger, snitt tegning er ikke fremvist og takhøyder er ikke kontrollert mot tegning.

1.etasje er terrasse utvidet i forhold til tegning.

Hems har tegnet inntrukket altan mot sør, denne er ikke bygget.

Hems har toalettrom og bod, disse er ikke tegnet inn.

Det bør undersøkes med kommunen om det er behov for oppdatering av tegninger.

På befaringsstidspunktet var hems innredet med et soverom og loftstue.

Hems tilfredsstiller ikke krav til "Rom for varig opphold", som innbefatter bl.a stue og soverom, grunnet lavere takhøyde enn 2,20 m, som er dagens krav.

Hems er dermed ikke godkjent for overnatting.

Det foreligger ferdigattest, datert 21.10.2016.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montering av el-bil lader.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Nina Svarverud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	267	199		0	2012 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Eikestadveien 219, 1950 Rømskog

Hjemmelshaver

Svarverud, Nina 1/2
Reiss-Jacobsen, Bjørn 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Tilknytning avløp

Tilknyttet fellesanlegg for hyttefeltet.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 2.012 m², som i hovedsak er flat og fremstår som en naturtomt med gruset innkjøring og parkering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Forretningsførerinfo	16.02.2026	Boliginfo hytteforeningen.	Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	05.03.2026	Sit.kart, planoppl., NRBR.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	20.10.2016	Ferdigattest fritidsbolig.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	05.03.2026	Tegninger fra byggeår, udatert.	Gjennomgått	4	Nei
Dokumentasjon Elektro	17.12.2016	Dokumentasjon fra byggeår.	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

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 fukttinnhold 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.