

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sigurd Tandbergs vei 9 , 3530 RØYSE

 HOLE kommune

 gnr. 192, bnr. 126, snr. 179

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 22672-1019

Referansenummer: AA8645

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

BMTF

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.

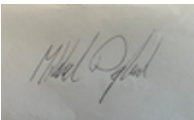
Bærum Takst og Eiendom AS

Bærum Takst og Eiendom er en liten takstbedrift i Bærum. Vi tar oppdrag i Oslo, Asker, Bærum og Drammen, men jobber også utover disse områdene.

Hovedsaklig jobber vi med tilstandsrapporter og skadetaksering, samt rådgivning som byggsakkyndig.

 Bærum Takst og Eiendom

Rapportansvarlig



Mikkel Degland

Uavhengig Takstingeniør

mikkel@btakst-eiendom.no

936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

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

Leilighet i boligblokk fra 2024. Leiligheten har en god standard og planløsning. Normal bruksslitasje fra 2024. Steinsfjorden Terrasse har fått en sentral plassering høyt i midten av Hole kommune. Kun 5 minutters gange til kjøpesenter, leger, buss, barne og ungdomskole. På Vik finnes kjøpesenter med blant annet Rema 1000, apotek, lege, vinmonopol, treningssenter og kafé. Barneskole, ungdomsskole og bibliotek er også her.

PARKERING:

Det medfølger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Det er installert elbil lader.

OPPVARMING:

Leiligheten har vannbåren varme i i alle oppholdsrom.

ROMHØYDER:

Etasje 5: 2,22m - 2,71m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte vinduer med 3-lags glass. Merket med prod.år 2023.
Malt skyvebalkongdør med 3-lags glass. Merket med prod.år 2023.
Balkong bygget av betong som det er lagt terrassegulv på.
Glassrekker i kombinasjon med aluminiumsrekker.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkettgulv i alle rom utenom bad.
Malte overflater for vegger og himlinger.
Malte slette dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderomskabin fra byggeår. Badet er innredet med servant i skuffeinnebygning med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, dusjhjørne og vegghengt toalett. Opplegg og plass til vaskesøyle. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet, og luftespalte under dørbord. Vannrør av plast og avløpsrør av plast.
Flislagte vegger og malt himling.
Flislagt gulv med vannbåren varme.
Hjørnesluk av stål. Ingen synlig membran overgang til sluk.
Baderommet er bygget opp som en kabin fra byggeår. Teknisk godkjenning er fremlagt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Sort oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Integreerte hvitevarer som kjøll / frys, stekeovn, kokeplate og oppvaskmaskin. Det er montert automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum.
Vannrør av plast og avløpsrør av plast.
Kjøkkenventilator med kullfilter som fungerer etter hensikten.
Det er montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordeleskap for vannrør plassert i himling på bad med perforering i

dør for avrenning til sluk.
Rørskapet til vannrør er merket med kursoversikt.
Stoppekraner i fordeleskap fungerer etter hensikten.
Avløpsrør av plast og stål.

Balansert ventilasjon med aggregat plassert i eget rom ved soverom.
Filter er byttet 2 ganger pr. år i følge leietaker.

Vannbåren varme fra byggeår.
Tilførselsrør og stoppekraner plassert i eget rom ved soverom.
Vannbåren varme i gulv til alle oppholdsrom.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré.
Fordelingskurser med automatsikringer fra byggeår. Strømskap er merket med kursoversikt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Pen opparbeidet felles tomt for sameiet. Tomten er skrånende og er opparbeidet med gangveier og beplantede områder.

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

[Gå til side](#)

Det ble ikke avdekket forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

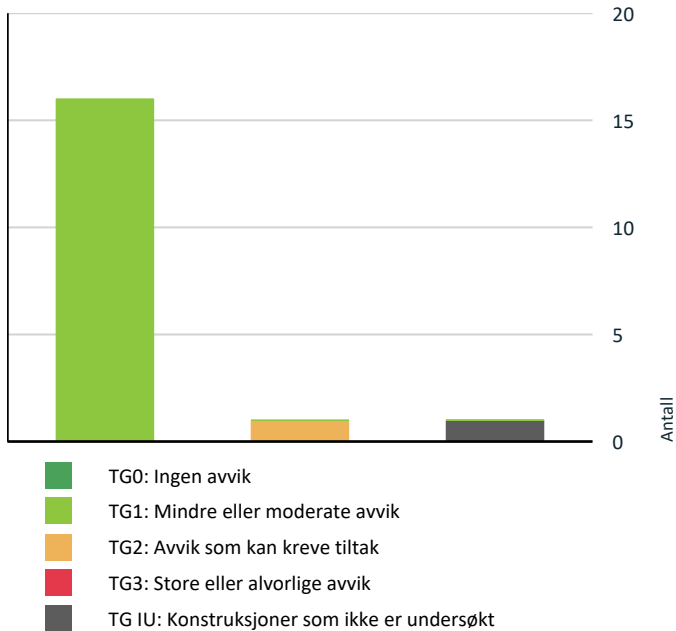
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente tegninger for leilighetens planløsning fra byggeår. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Større møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

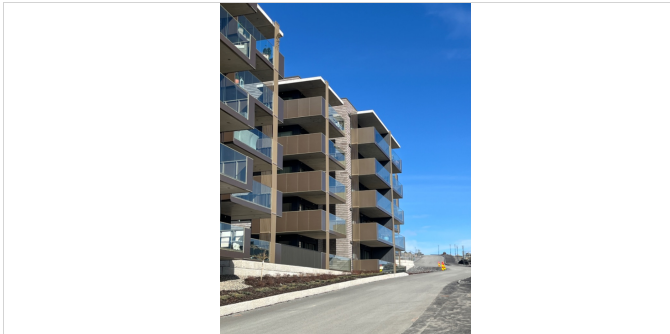
! Våtrom > Etasje 5 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Kjøkken > Etasje 5 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2024

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leilighet fra 2024. Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer med 3-lags glass.
Merket med prod.år 2023.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.
Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt skyvebalkongdør med 3-lags glass.
Merket med prod.år 2023.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.
Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong bygget av betong som det er lagt terrassegulv på. Glassrekkverk i kombinasjon med aluminiumsrekkverk.

Rekkverk er målt til 1,2m høyde.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkettgulv i alle rom utenom bad.
Malte overflater for vegger og himlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Høydeforskjeller er målt med retningslaser som stikkprøver der det var mulighet på gulvets overflater.
Det ble ikke avdekket vesentlige høydeforskjeller for etasjeskille ved målinger med retningslaser. Det registreres totalt avvik på 5mm.
Tilstandsgrad vurderes derfor til TG1. Mindre avvik på utførte målinger kan forekomme.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette dører fra byggeår.
Normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE 5 > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderomskabin fra byggeår. Badet er innredet med servant i skuffeinnebygning med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, dusjhjørne og vegghegt toalett. Opplegg og plass til vaskesøyle. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet, og luftespalte under dørblad.
Vannrør av plast og avløpsrør av plast.



ETASJE 5 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

Det ble ikke avdekket hulrom eller noen synlige skader på overflatene av betydning. .

Tilstandsrapport

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme.

Det registreres tilfredsstillende fall til sluk. Det ble ikke avdekket hulrom eller skader på overflatene av betydning. .

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hjørnesluk av stål. Ingen synlig membran overgang til sluk. Baderommet er bygget opp som en kabin fra byggeår. Teknisk godkjenning er fremlagt.

Ved overflatesøk i våtsonen til dusj registreres ingen unormale verdier. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Forventet levetid for membran er 20 år.



ETASJE 5 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant i skuffeinndredning med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, dusjhjørne og vegghengt toalett. Opplegg og plass til vaskesøyle.

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via terskel til våtrommet.



ETASJE 5 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Vurdering av avvik:

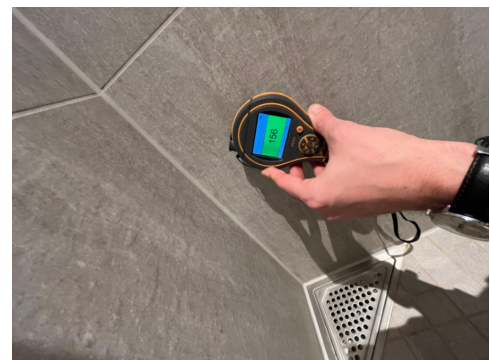
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone.

Ved overflate fuktsøk registreres det ingen unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.



Fuktsøk i dusj.

KJØKKEN

ETASJE 5 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Sort oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som kjøll / frys, stekeovn, kokeplate og oppvaskmaskin. Det er montert automatisk lekkasjevarslers under oppvaskkum.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Vannrør av plast og avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport



ETASJE 5 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter som fungerer etter hensikten. Det er montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Resirkulering av luften er ikke like effektivt til å fjerne fukt og matos som en vifte som blåser luften ut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kullfilterventilator er vanlig i nye leiligheter, men fjerner ikke fukt og matos like effektivt som mekanisk avtrekk ut av bygget. Kullfiltre må byttes regelmessig (hver 3–6 måned avhengig av bruk). Om mulig anbefales oppgradering til mekanisk avtrekk ut fra kokesonen for bedre innelima på sikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Fordelerskap for vannrør plassert i himling på bad med perforering i dør for avrenning til sluk.

Rørskapet til vannrør er merket med kursoversikt. Stoppekraner i fordelerskap fungerer etter hensikten.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og stål.

Det ble ikke avdekket treg avrenning eller vond lukt fra avløpsrør på befaringsdagen.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med aggregat plassert i eget rom ved soverom. Filter er byttet 2 ganger pr. år i følge leietaker.

Det anbefales å bytte filter til ventilasjonsanlegg 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsending av filter.

Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renses minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre innelima, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra byggeår.

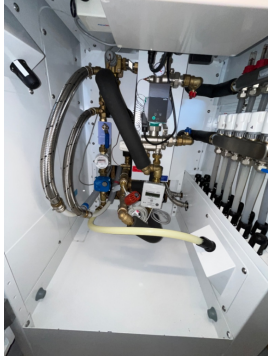
Tilførselsrør og stoppekraner plassert i eget rom ved soverom. Vannbåren varme i gulv til alle oppholdsrom.

Merk:

Det er ikke observert noen ferdig kursoversikt for anlegget, dette bør fremlegges.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingskurser med automatsikringer fra byggeår. Strømskap er merket med kursoversikt.

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.
2024
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?
Nei
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Samsvarserklæring fra byggeår bør fremlegges.



Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble ikke avdekket forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 5	52			52	13
Kjeller (bod)		5		5	
SUM	52	5			13
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 5	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller (bod)		Bod i garasje	

Kommentar

Leiligheten disponerer 1stk bod i felles garasjeanlegg i 1.etg., nr. 73 på ca. 5 m². Det er ikke fremlagt dokumentasjon for eierforhold til denne boden. Bodene har vært disponert av eier i hele eiertiden.

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Plassen er merket med nummer 116 med elbillader, rett ved boden.

Terrasse- og balkongareal (TBA), er medregnet for balkong tilhørende leiligheten med utgang fra stuen.

Arealmålingen er utført med laser. 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger for leilighetens planløsning fra byggeår. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Heine Ask	Leietager

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3310 HOLE	192	126		179	11677 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sigurd Tandbergs vei 9

Hjemmelshaver

Hoch-Nielsen Lise Mathilde Fauske, Hoch-Nielsen
Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral plassering høyt i midten av Hole kommune. Kun 5 minutters gange til kjøpesenter, leger, buss, barne og ungdomsskole. På Vik finnes kjøpesenter med blant annet Rema 1000, apotek, lege, vinmonopol, treningssenter og kafé. Barneskole, ungdomsskole og bibliotek er også her.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan er ikke fremlagt.

Om tomten

Tomten består av grøntarealer og interne gangveier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.03.2026	Laget av takstmann.	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	25.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	27.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	
2	14.04.2026	Egenerklæring er gjennomgått.

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.