

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Ryfylkevegen 1986 , 4120 TAU

 STRAND kommune

 gnr. 16, bnr. 302, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 22172-1037

Referansenummer: BT7132

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørsdal



TR
TAKST ROGALAND AS

NITO

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.

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørdsdal

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-rogaland.no

484 22 402



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

Leiligheten er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater.

Leilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Nordan vindu med 2-lags glass.

Nordan ytterdør i malt utførelse og nordan balkongdør med 2-lags glass.

Øst vendt balkong på 13 kvm. Oppført i betong , belagt med plast fliser og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

Vest vendt balkong på 11 kvm. Oppført i betong og utgang via balkongdør fra soverom mot Nordvest.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett, fliser på bad, belegg i 3 etg. og bod.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater, malte overflater og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Hvite profilerte scanflex innerdører.

Åpen tretrapp mellom 2 etg. og 3 etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliser på vegger og malt gips i tak.

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

Hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, blanco dobbel vaskeum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøøl / fryseskap.

Villavent kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Uponor rør i rør system og vannfordelerskap plassert på vaskerom.

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, mekanisk avtrekk på bad, bod og kjøkken.

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2022 - plassert i stue / kjøkken.

OSO - 200 ltr. 2kW varmtvannsbereder fra 2025 - plassert i bod.

Sikringsskap med automatsikringer og måler - plassert i bod.

Downlights i stue / kjøkken, bad, gang 2 etg. og stue 2 etg.

Sprinkler system.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

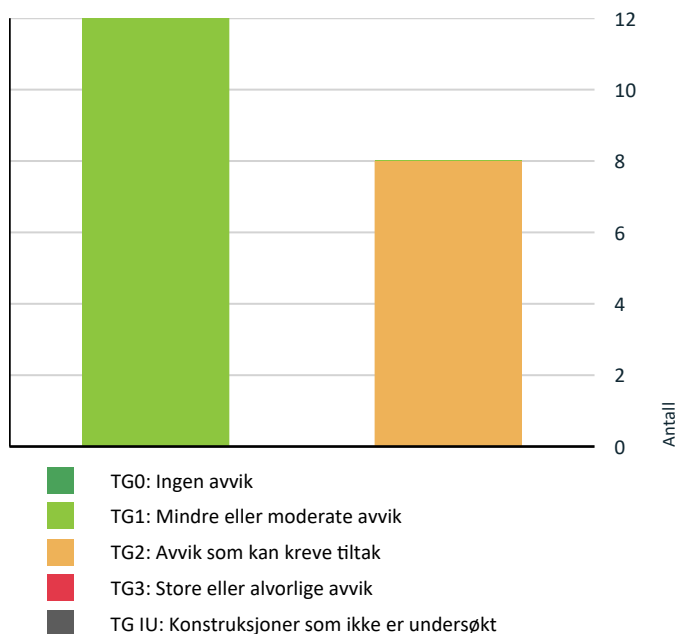
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ferdigattest datert 07.04.2009.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets / borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn / fundamenter, felles arealer, trapper og bod.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i vinduskarmer. Pga. manglende vedlikehold.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i ytterdør og balkongdører. Pga. manglende vedlikehold.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater, spesielt i gulv. og sprekker vegg og skjøter.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i stue 2 etg. målt fra vegg mot Sør til midt på gulv. 20 mm. avvik i stue 3 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 20 mm. avvik i soverom 3 etg. mot Sørvest, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 20 mm. avvik på soverom 3 etg. mot Nordvest, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik i gang 3 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk i dørterskler.



Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres flere sprukne fliser og noe svertesopp i silikonefuger i dusjsone.



Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, stedvis vannansamlinger i dusjsone og sokkel til dusjhjørne er 10 mm. høyere enn tettesjikt ved dør. Det er fare for at evt. lekkasjevann vil ikke nå sluket.



Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.



Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2007

Kommentar

I følge tidligere salg

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Nordan vindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i vinduskarmer. Pga. manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overfatebehandle slitte overflater, dette for å unngå råteskader.



TG 2 Dører

Nordan ytterdør i malt utførelse og nordan balkongdør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i ytterdør og balkongdører. Pga. manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overfatebehandle slitte overflater, dette for å unngå råteskader.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Øst vendt balkong på 13 kvm. Oppført i betong , belagt med plast fliser og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

Tilstandsrapport

Vest vendt balkong på 11 kvm. Oppført i betong og utgang via balkongdør fra soverom mot Nordvest.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett, fliser på bad, belegg i 3 etg. og bod.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater, malte overflater og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, spesielt i gulv. og sprekker vegg og skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling må påberegnes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i stue 2 etg, målt fra vegg mot Sør til midt på gulv. 20 mm. avvik i stue 3 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 20 mm. avvik soverom 3 etg. mot Sørvest, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 20 mm. avvik på soverom 3 etg. mot Nordvest, målt fra veg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik i gang 3 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk i dørterskler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Vurdere utbedring av knirk i dørterskler.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 1 Innvendige trapper

Åpen tretrapp mellom 2 etg. og 3 etg.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt gips i tak.

Vurdering av avvik:

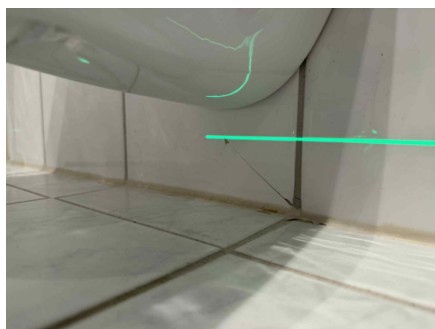
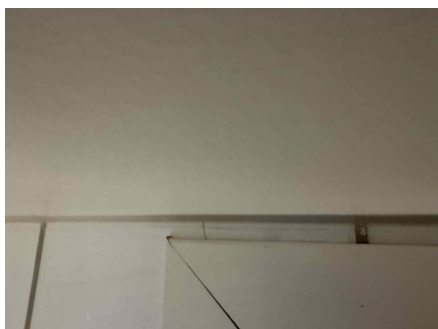
- Det er avvik:

Det registreres flere sprukne fliser og noe svertesopp i silikolfuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere å bytte sprukne fliser og fjerne svertesopp i silikolfuger.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, stedvis vannansamlinger i dusjsone og sokkel til dusjhjørne er 10 mm. høyere enn tettesjikt ved dør. Det er fare for at evt. lekkasjevann vil ikke nå sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å montere et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av oppgradering.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

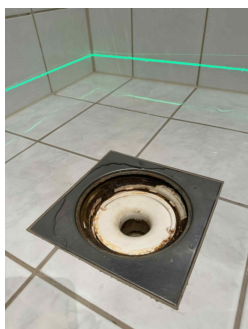
- Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.



2 ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne .

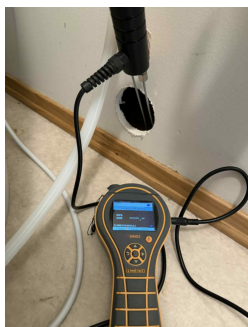
2 ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Ventilasjon

2 ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE / KJØKKEN / TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, blanco dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

2 ETASJE > STUE / KJØKKEN / TRAPP

TG 1 Avtrekk

Villavent kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Uponor rør i rør system og vannfordelerskap plassert på vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, mekanisk avtrekk på bad, bod og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert i stue / kjøkken.

Anbefaler service på varmepumpen.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

OSO - 200 ltr. 2kW - plassert i bod.

Varmtvannsbereder plassert i rom uten sluk, anbefaler å montere waterguard, dette for å stoppe vannet ved en evt. lekkasje.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer og måler.

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.

2007 Nybygg.

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

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2024, arbeid utført av Oneco.

Byttet strømbryter på bad i 2024, arbeid utført av Ryfylke elektriske AS.

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, brannpill 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 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?

Ja Leiligheten har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Generell kommentar

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Tilstandsrapport



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

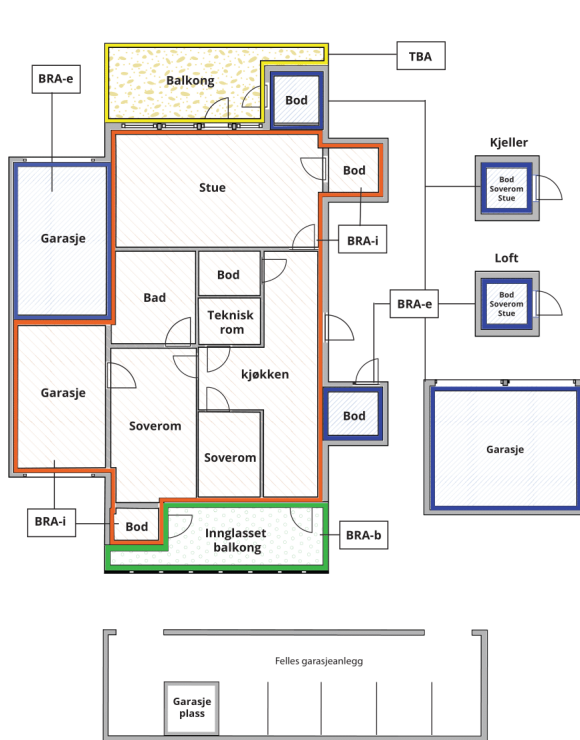
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		8		8	
2 etasje	71			71	13
3 etasje	37			37	11
SUM	108	8			24
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2 etasje	Gang, bad, bod, soverom 1, stue / kjøkken / trapp		
3 etasje	Gang m/ trapp, stue, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Takhøyde målt i sportsbod kjeller 2,40 mtr. 2 etg. stue / kjøkken 2,43 mtr. - 4,65 mtr. og 3 etg. 2,03 mtr. - 3,64 mtr.

Utover overnevnte areal er det fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg i kjeller.

Eksternt bruksareal (BRA-e) for kjeller er en sportsbod på 8 kvm.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest datert 07.04.2009.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Kjellaug Maria Heggheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	16	302		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ryfylkevegen 1986

Hjemmelshaver

Heggheim Kjellaug Maria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Tau.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	09.02.2026	
---	------------	--

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.