


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bedehusvegen 22B , 4120 TAU

 STRAND kommune

 gnr. 31, bnr. 77, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 22745-1016

Referansenummer: LO8172

Autorisert foretak: IBYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Jens Kristian Ims



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.

Ibygg AS

iBygg er et faglig kompetent selskap innen taksering og byggt teknisk rådgivning. Vi leverer uavhengige og grundige vurderinger av boliger og eiendom, basert på gjeldende standarder og solid byggfaglig erfaring.

Selskapet har fokus på kvalitet, nøyaktighet og tydelig kommunikasjon, slik at våre rapporter gir et trygt beslutningsgrunnlag for både kjøpere og selgere

Våre tjenester utføres med høy faglig integritet og i tråd med gjeldende regelverk og bransjenormer.



Rapportansvarlig

Jens Kristian Ims

post@ibbygg.as

406 42 378



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 bygningsakkyndig, 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 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 fremstår med normal standard og brukslitasje ut fra alder og bruk. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner fremstår i god stand, og det er generelt registrert begrenset med vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.

Det er registrert enkelte forhold som krever vedlikehold eller mindre utbedringer, blant annet knyttet til justering av dører, manglende fuging i underkant av baderomsplater på bad og vaskerom, samt begrenset fall på hovedgulv på bad dersom rommet skal benyttes med åpen dusjløsning i fremtiden.

Våtrommene fremstår ellers funksjonelle med synlig membran/mansjett i sluk, tilfredsstillende høydeforskjell til terskel og ingen registrerte fuktutslag ved hulltaking eller fuktsøk på utsatte områder. Tekniske installasjoner fremstår med normal funksjon ved enkel visuell kontroll, og boligen er blant annet utstyrt med balansert ventilasjon, rør-i-rør-system og varmepumpe fra 2025.

Samlet sett vurderes leiligheten å være normalt vedlikeholdt med behov for ordinært vedlikehold og enkelte mindre oppfølgingspunkter over tid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført med liggende bordkledning. Boligen har malte 2-lags trevinduer med sikkerhetsglass fra 2013 samt malt hovedytterdør og terrassedør med glassfelt.

Leiligheten har terrasse/balkong med terrassebord i tre og rekkverkskonstruksjon i tre. Det følger også med tilhørende bod til leiligheten.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv, malte plater på vegger samt himlingsplater i tak. Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Boligen har innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har baderomsplater på vegger, flislagt gulv samt elektriske varmekabler. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Vaskerommet har baderomsplater på vegger og flislagt gulv. Rommet er innredet med skyllekum, opplegg for vaskemaskin samt tekniske installasjoner som varmtvannstank og ventilasjonsaggregat.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og er utstyrt med stekeovn, induksjonstopp, servant samt kjøl-/frysenskap. Kjøkkenvifte har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør-system for vannledninger samt avløpsrør i plast. Ventilasjon er utført med balansert ventilasjonsanlegg.

Leiligheten er videre utstyrt med varmtvannstank, varmepumpe fra

2025 samt elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Leiligheten er beliggende i boligbygg oppført på opparbeidet tomt med tilhørende uteområder, gangarealer og parkeringsløsninger. Felles utvendige konstruksjoner og tomteforhold er i hovedsak ikke nærmere vurdert utover visuell observasjon av tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet.

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

[Gå til side](#)

Det ble ikke registrert forhold på befaringdagen som åpenbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

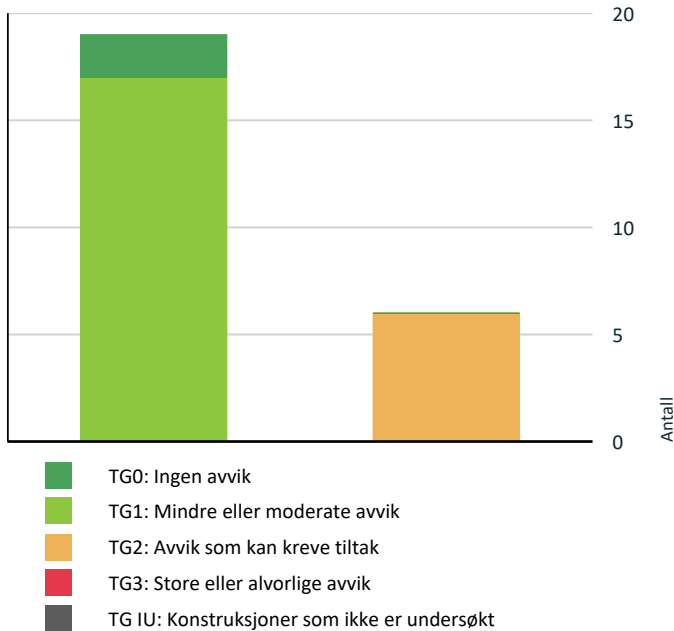
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, Det foreligger midlertidig brukstillatelse på bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurderingene er basert på visuell befarings av tilgjengelige bygningsdeler og installasjoner på befaringsdagen. Det er ikke foretatt destruktive inngrep utover beskrevet hulltaking og fuktmålinger.

Leiligheten er en del av et bygg med flere boenheter, og felles konstruksjoner, fasader og tekniske installasjoner er i hovedsak ikke kontrollert utover det som var tilgjengelig og naturlig tilknyttet leiligheten ved befaringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- Det er avvik:
- Hovedytterdør har noe løst dørhåndtak. Terrassedør subber noe ved åpning og lukking.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dør til hovedsoverom tar i karm og har behov for justering. Øverste hengsel fremstår som løst.

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

Det er avvik:

Varmtvannstankens alder er ukjent grunnet manglende merkeskilt/datering.

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

Det er avvik:

Baderomsplater mangler fuging/tetting i underkant mot gulv. Utførelsen avviker fra anbefalt monteringsanvisning.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert begrenset fall på hovedgulv utenfor dusjsone. Fallforholdene tilfredsstillende ikke dagens anbefalte krav dersom gulvet benyttes som åpen dusjsone.

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

Det er avvik:

Baderomsplater mangler fuging/tetting i underkant mot gulv. Utførelsen avviker fra anbefalt monteringsanvisning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

Anvendelse

Standard

Leiligheten har gjennomgående normal til god standard med moderne løsninger og materialvalg. Overflater og innredninger fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt ut fra alder og bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte 2-lags trevinduer med sikkerhetsglass samt enkelte faste vindusfelt. Vinduene er produsert i 2013. Det ble ikke registrert forhold utover normal bruksslitasje og elde ved befaringsstidspunktet. Vinduer fremstår med normal funksjon og standard ut fra alder.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør samt terrassedør med glassfelt. Hovedytterdør fremstår som funksjonell, men det er registrert noe løst dørhåndtak. Terrassedøren subber noe i nedre hjørne ved bruk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedytterdør har noe løst dørhåndtak. Terrassedør subber noe ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales justering av terrassedør samt etterstramming/justering av dørhåndtak på hovedytterdør for å sikre optimal funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse/balkong med terrassebord i tre og rekkverkskonstruksjon i tre. Rekkverkshøyde er målt til ca. 101 cm. Det er registrert noe oppsprekking i enkelte terrassebord samt noe malingsavflassing på rekkverk som følge av normal vær- og alderspåvirkning. Det ble ikke registrert råteskader eller øvrige vesentlige avvik ved befaringsstidspunktet.

Tettesjikt under balkong/terrasse er ikke vurdert da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for kontroll.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv, malte plater på vegger samt himlingsplater i tak. Det er registrert enkelte grove avslutninger i malerarbeid, men forholdet vurderes som kosmetisk uten vesentlig betydning for funksjon eller bruk.

Det ble ikke registrert forhold utover normal bruksslitasje og elde ved befaringsstidspunktet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Ved lasermåling er det registrert høydeforskjeller på ca. 5–10 mm gjennomgående i leiligheten.

Forholdene vurderes å være innenfor normale toleranser ut fra konstruksjonstype og alder. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige konstruksjonsmessige avvik ved befaringsstidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte glatte innerdører. De fleste dørene ble funksjonstestet på befaringsdagen og fungerte tilfredsstillende.

Dør til hovedsoverom tar noe i karm ved bruk og har behov for justering. Det fremstår som øverste hengsel er løst eller har redusert innfesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til hovedsoverom tar i karm og har behov for justering. Øverste hengsel fremstår som løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales justering av dør og kontroll/etterstramming av hengsel for å sikre tilfredsstillende funksjon.



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår og har baderomsplater på vegger, fliser på gulv samt malte himlingsplater i tak. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett samt dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomsplater og himling med malte himlingsplater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Det er registrert at baderomsplatene ikke er fuget/tettet i underkant mot gulv. I henhold til monteringsanvisninger for slike plater skal underkant normalt fuges/tettes for å redusere risiko for fuktinntrenging bak konstruksjonen. Badet er i dag utstyrt med dusjkabinett, noe som begrenser direkte vannbelastning på veggoverflatene. Det er målt ca. 5 cm avstand fra gulv til underkant av platene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater mangler fugging/tetting i underkant mot gulv. Utførelsen avviker fra anbefalt monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales fugging/tetting i underkant av baderomsplatene for å redusere risiko for fuktinntrenging bak veggkonstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med fliser og er utstyrt med elektriske varmekabler. Det er målt fall på ca. 4–5 mm over 120 cm på gulvoverflatene. Høydeforskjell fra topp sluk til topp dørterskel er målt til ca. 55 mm.

Badet er i dag utstyrt med dusjkabinett, noe som begrenser direkte vannbelastning på gulv utenfor dusjsonen. Dersom dusjkabinett fjernes og dusjing direkte på gulv etableres, vil dagens fallforhold ikke tilfredsstillende anbefalte krav til våtromsløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begrenset fall på hovedgulv utenfor dusjone. Fallforholdene tilfredsstillende ikke dagens anbefalte krav dersom gulvet benyttes som åpen dusjone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved fremtidig ombygging eller dersom dusjkabinett fjernes, anbefales utbedring av fallforhold og våtromsløsning for å tilfredsstillende dagens anbefalte krav.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og membranløsning med ukjent utførelse og oppbygning, da konstruksjonen er skjult og ikke tilgjengelig for nærmere kontroll ved befaringstidspunktet. Det er synlig membran ført ned i sluk med montert klemring, noe som indikerer etablert tettesjikt ved slukområdet.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett samt dusjkabinett. Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal funksjon og bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Ventilasjonen var i drift på befaringsdagen og fremstod med tilfredsstillende funksjon ved enkel kontroll.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom mot vegg ved toalett og dusjsone. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fukt i konstruksjonen ved kontrollen på befaringsdagen.

Det ble også foretatt fuktsøk på utsatte områder på badet uten registrering av unormale utslag.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har baderomsplater på vegger, flislagt gulv samt malte himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank samt ventilasjonsaggregat er plassert i rommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomsplater og himling med malte himlingsplater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Det er registrert at baderomsplatene ikke er fuget/tettet i underkant mot gulv. I henhold til monteringsanvisninger for slike plater skal underkant normalt fuges/tettes for å redusere risiko for fuktinntrenging bak konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater mangler fuging/tetting i underkant mot gulv. Utførelsen avviker fra anbefalt monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales fuging/tetting i underkant av baderomsplatene for å redusere risiko for fuktinntrenging bak veggkonstruksjonen.

ETASJE > VASKEROM

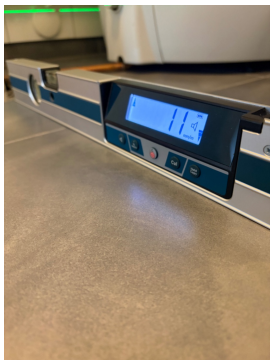
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med fliser. Det er målt fall på ca. 7–10 mm på gulvoverflatene målt med 60 cm og 120 cm vater. Høydeforskjell fra topp sluk til topp dørterskel er målt til ca. 55 mm.

Rommet er primært innredet som vaskerom/teknisk rom uten fast dusjsone. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende ut fra rommets utforming og bruk. Det ble ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik ved gulvoverflatene på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med plastsluk. Det er registrert synlig membran/mansjett ved slukåpning, noe som indikerer etablert tettesjikt rundt sluket. Membranens øvrige utførelse og oppbygning er ikke kjent, da konstruksjonen er skjult og ikke tilgjengelig for nærmere kontroll ved befaringstidspunktet.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsaggregat, varmtvannstank samt rørskap er plassert i rommet. Sanitærutstyr og tekniske installasjoner fremstår med normal funksjon og bruksslitasje ut fra alder og bruk.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Ventilasjonen var i drift på befaringsdagen og fremstod med tilfredsstillende funksjon ved enkel kontroll.

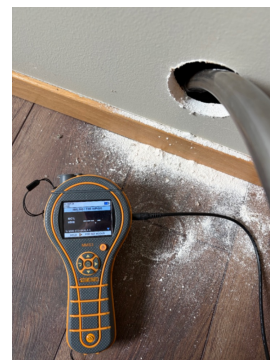
ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom mot vegg ved skyllekum og varmtvannstank. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fukt i konstruksjonen ved kontrollen på befaringsdagen.

Det ble også foretatt fuktsøk på utsatte områder på vaskerommet uten registrering av unormale utslag.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, induksjonstopp, servant samt kjøl-/fryseskap.

Det ble foretatt fuktsøk på utsatte områder uten registrering av unormale utslag ved befaringstidspunktet. Kjøkkeninnredning og overflater fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i boenheten. Viften ble funksjonstestet på befaringsdagen og fungerte tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system for vannledninger. Rør-i-rør-systemet ble besiktiget i rørskap på befaringsdagen uten registrering av synlige avvik eller lekkasjer ved tilgjengelige deler av anlegget.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast. Synlige deler av avløpsanlegget ble visuelt kontrollert på befaringsdagen uten registrering av synlige lekkasjer eller unormale forhold ved tilgjengelige deler av anlegget.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget var i drift på befaringsdagen og fremstod med tilfredsstillende funksjon ved enkel kontroll.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med varmepumpe fra 2025. Varmepumpen fremstod med normal funksjon ved enkel kontroll på befaringsdagen.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvannstank plassert på vaskerom. Eksakt alder kunne ikke verifiseres på befaringsdagen da merkeskilt/klistremerke med produksjonsdato mangler. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller unormale forhold ved enkel visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstankens alder er ukjent grunnet manglende merkeskilt/datering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av varmtvannstanken. Utskifting må påregnes ved tegn til svikt eller som følge av alder og normal levetid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer samlet i sikringskap. Sikringskapet er utstyrt med jordfeilvern, overspenningsvern samt AMS-måler. Det foreligger samsvarserklæring og dokumentasjon for installasjon og kontroll av elektrisk anlegg utført av Eltervåg Elektro AS i forbindelse med oppføring av leiligheten.

Det foreligger også dokumentasjon på installasjon av AMS-måler utført av OneCo datert 26.05.2023.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
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.
2014
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

I 2025 var Ryfylke elektriske inne i boligen å byttet en thermostat, det er også skiftet strøm måler i 2023.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

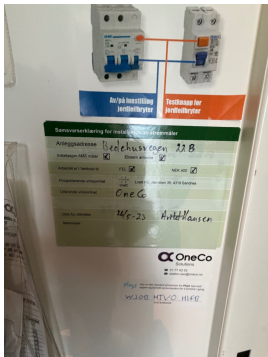
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår med moderne automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern. Tilgjengelige deler av anlegget ble visuelt kontrollert på befaringsdagen uten registrering av synlige avvik eller unormale forhold.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av elektriske installasjoner utført av autorisert fagperson i henhold til gjeldende anbefalinger og forskrifter.

Tilstandsrapport



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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble ikke registrert forhold på befaringsdagen som åpenbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen.

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.



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 bodere
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 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	65	7		72	
SUM	65	7			
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, vaskerom, soverom 2	Bod	

Kommentar

Det følger med sportsbod til leiligheten på ca. 7 m². Bodene er innvendig kledd med umalte gipsplater og fremstår med normal standard ut fra bruk og alder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, Det foreligger midlertidig brukstillatelse på bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Installasjon av ny varmepumpe og skiftet thermostat.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Jens Kristian Ims	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	31	77		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bedehusvegen 22B

Hjemmelshaver

Helgeland Aleksander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har sentral beliggenhet på Tau med kort avstand til daglige servicetilbud, offentlig kommunikasjon og øvrige fasiliteter. Området består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Leiligheten er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Leiligheten er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.