

Tilstandsrapport

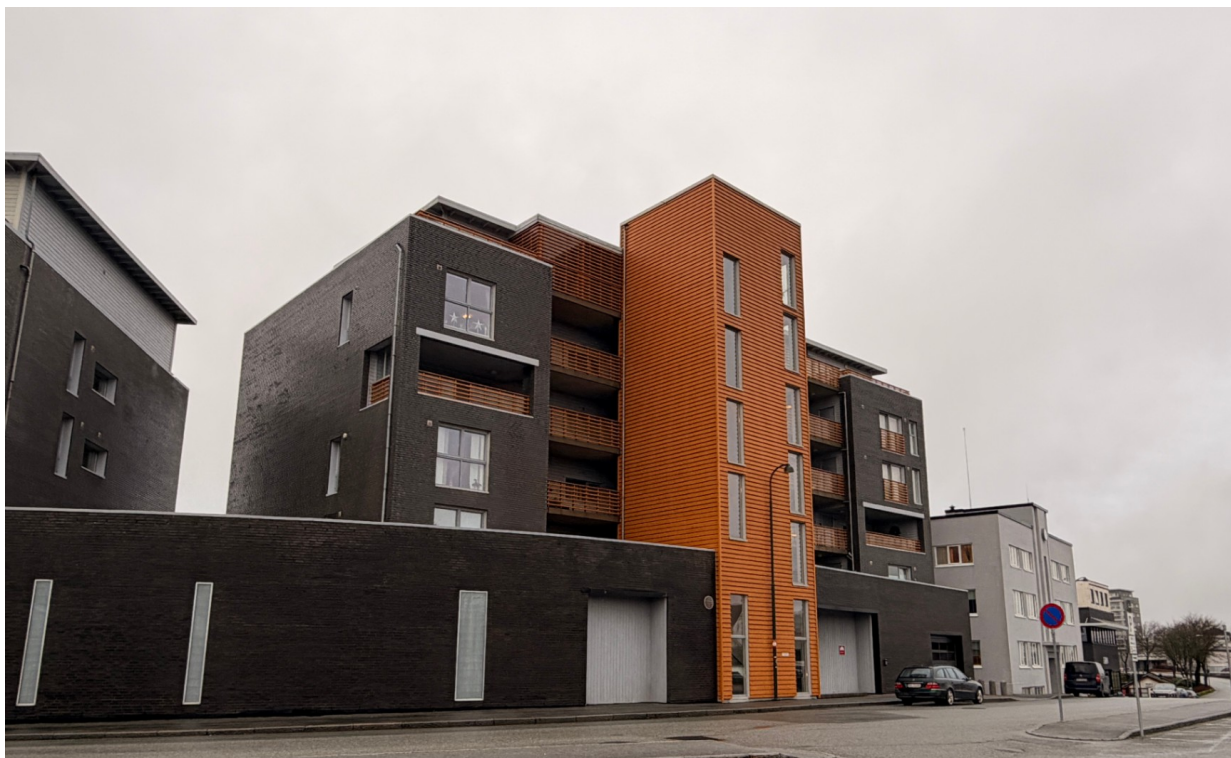
 Boligbygg med flere boenheter

 Jadarvegen 9 , 4365 NÆRBØ

 HÅ kommune

 gnr. 21, bnr. 10, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 13152-1140

Referansenummer: SS7280

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Simen Sabalis



DUO TAKSTAS
R o g a l a n d

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.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Rapportansvarlig

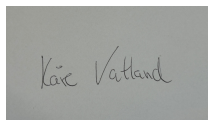


Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416

Medansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450

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 fremstår med normal stand iht. alder.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

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 trapper, felles kjeller, og felles loft.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer og dører fra byggeår.

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Det er etablert en felles terrasse i betong. Det er oppgitt av eier at hele rekkverket nylig er pusset opp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Himling er av malte plater og malt betong.

Det er oppgitt av eier at alle innerdører er skiftet ut i 2017.

Det er etablert en isolert utestue med teppe på gulv, og skyvedør ut mot fellesareal for sameiet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Veggene har malte plater. Taket har panel. Overflater i normal stand iht. alder.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Belegg er synlig ført under klemring.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen

ble målt til 8,9.

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett.

Oppgitt av eier at alle badermøbler er skiftet ut i 2017.

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon, noe som er normalt for byggeåret. Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Ventilert avtrekk fungerer som forutsatt.

Det er installert varmepumpe fra 2022.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

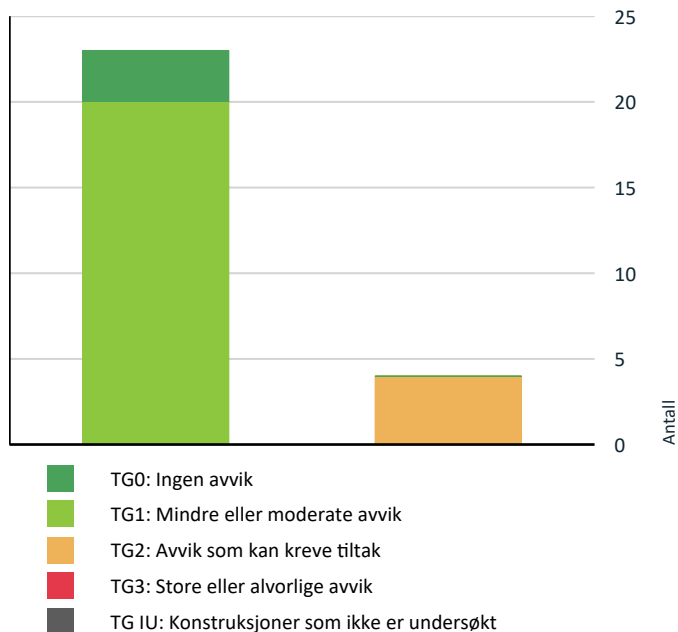
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

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 trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, innvendig dører etc, blir stedsvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket. Dette gjør det vanskeligere å identifisere hvilke rør som går til hvilke tappesteder ved lekkasje eller arbeid på anlegget.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er avvik:

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres svelling og oppsvulming på undersiden av benkeplaten over oppvaskmaskinen. Skaden er typisk for fukt og vanndamp som slipper ut når maskinen åpnes etter bruk.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2009

Kommentar

Iht. Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer og dører fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold

(Vedlikehold og utskiftning av fasader faller normalt sett inn under borettslagets ansvar)

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Dører

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

(Vedlikehold og utskiftning av fasader faller normalt sett inn under borettslagets ansvar)

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en felles terrasse i betong. Det er oppgitt av eier at hele rekkverket nylig er pusset opp.
Normal vær- og bruks slitasje.

(Vedlikehold og utskiftning av fasader faller normalt sett inn under borettslagets ansvar)



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Himling er av malte plater og malt betong. Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen

TG 1 Innvendige dører

Det er oppgitt av eier at alle innerdører er skiftet ut i 2017. Ingen registrerte avvik eller mangler ved befaring.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er etablert en isolert utestue med teppe på gulv, og skyvedør ut mot fellesareal for sameiet.



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

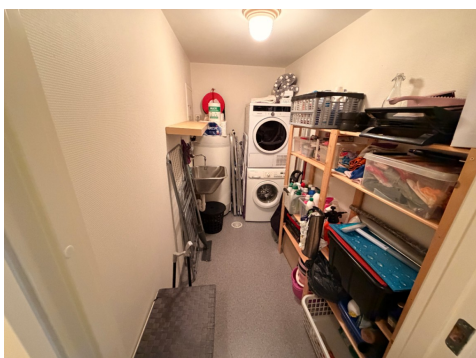
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har panel. Overflater i normal stand iht. alder.

ETASJE > VASKEROM

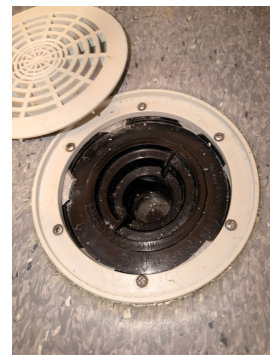
TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm. Overflater i normal stand iht. alder.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befarings. Belegg er synlig ført under klemring.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,9.



ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er 15 mm fra gulv ved terskel. Membranoppbrett er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere kontroll av membran oppbrett ved terskel anbefales. Dersom membran ikke er ført tilstrekkelig opp på terskel er det økt risiko for vann renner ut av rommet ved evt. lekkasjer.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring. Membran er synlig ført under klemring.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett.

Oppgitt av eier at alle baderomsmøbler er skiftet ut i 2017.

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres svelling og oppsvulming på undersiden av benkeplaten over oppvaskmaskinen. Skaden er typisk for fukt og vanndamp som slipper ut når maskinen åpnes etter bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler forsegling/impregnering for å hindre videre fuktskader rundt oppvaskmaskin.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

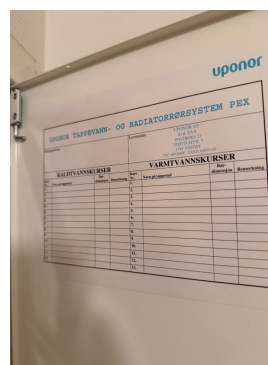
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket. Dette gjør det vanskeligere å identifisere hvilke rør som går til hvilke tappesteder ved lekkasje eller arbeid på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det anbefales at merking etableres for å sikre oversikt.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

leiligheten har naturlig ventilasjon, noe som er normalt for byggeåret. Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Ventil og avtrekk fungerer som forutsatt. Oppgitt av eier at villavent har foretatt service på anlegget i 2024.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe fra 2022. Anlegget var i drift ved befaring og fungerer som forventet. Normalt vedlikeholdsbehov må påregnes.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår. Det ble ikke registrert lekkasjer ved befaring. Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes.

Utstyr sanitær installasjoner:

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er avvik:

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det registreres irr på kobberrør ved varmtvannsbereder. Dette kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.



TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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.
2009
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
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?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og 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

Det er installert elbil lader i 2023, utført av Lyse.



Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

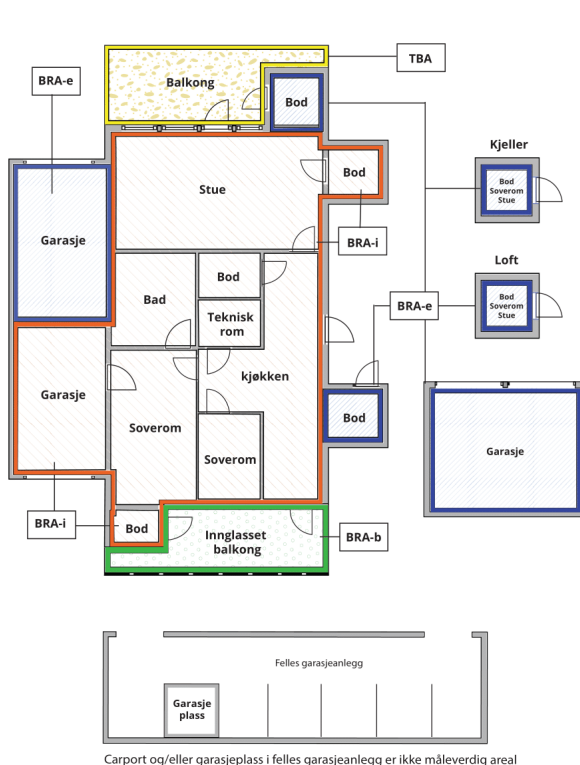
Hva er måleverdig areal?

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, 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

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	77	5	15	97	13
SUM	77	5	15		13
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, vaskerom, soverom, stue/kjøkken	Bod i garasjeanlegg	Innglasset balkong

Kommentar

- Iht. fremlagte tegninger, er det totale terrasse arealet tilhørende boenheten 28 m².
- Innglasset terrasse er 15 m² - BRA-b
- Terrasser/plattinger er som er felles for sameiet er ikke oppmålt eller ytterligere kontrollert.

- Bod i garasjeanlegg - 5 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)
- Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	77	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Leif Sigmund Vigre	Kunde
	Simen Sabalis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	21	10		23	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jadarvegen 9

Hjemmelshaver

Vigre Leif Sigmund, Vigre Tove

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.12.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.12.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	
2	06.01.2026	

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.