

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Håbageilen 24 , 4325 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 33, bnr. 440, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 12162-1809

Referansenummer: ZE4133

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 10162



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 TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

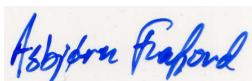
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig



Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



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

Rekkehus fra 1994 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsmerknings har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Rekkehus - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takvindu.

Takrenner og nedløp i plast av eldre dato.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte ytterdører.

Terrasse ut fra stue i 1. etasje.

Utvendige trapper i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Furubord i 2. etasje. Veggene har tapet og malte plater. Tapet og malt panel i 2. etasje. Innvendige tak har malte plater og malt panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målte høydeforskjeller er mellom 5 og 12 mm gjennom hele rom i alle etasjer.

Boligen har elementpipe.

Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt i vegg uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tv-stue mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12 %.

Det er registrert spor etter fukt i parkett i tv-stuen og ved fuktsøk med Tramex viser det høyt utslag.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje:

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 23 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm, ingen oppbrett på membran ved dør er registrert.

Det er opplyst at baderommet er oppgradert etter byggeår, men det er ikke kjent når eller av hvem dette arbeidet er utført. Ujevne fuger og sprang mellom fliser tilsier at arbeidet er utført av ufaglært. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar m/dusj.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom mot bad.

Vaskerom underetasje:

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall er målt til 4 mm fra dør til sluk, i tillegg er det 15 mm lokalt fall rundt sluket. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom mot bad.

Bad 2. etasje:

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i trappegang mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Defekt avtrekksvifte som skal skiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1994.

Bygningen har betong grunnmur med plastisolasjon på innsiden som er tildekket med gipsplater.

Fall på terreng under terrasse er ikke kontrollert.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Brannslukningsutstyr må kompletteres eller utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannvern.

Beskrivelse av eiendommen

Avvik i rømningsveier bør utbedres for å sikre personsikkerhet.
Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskade ved brann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

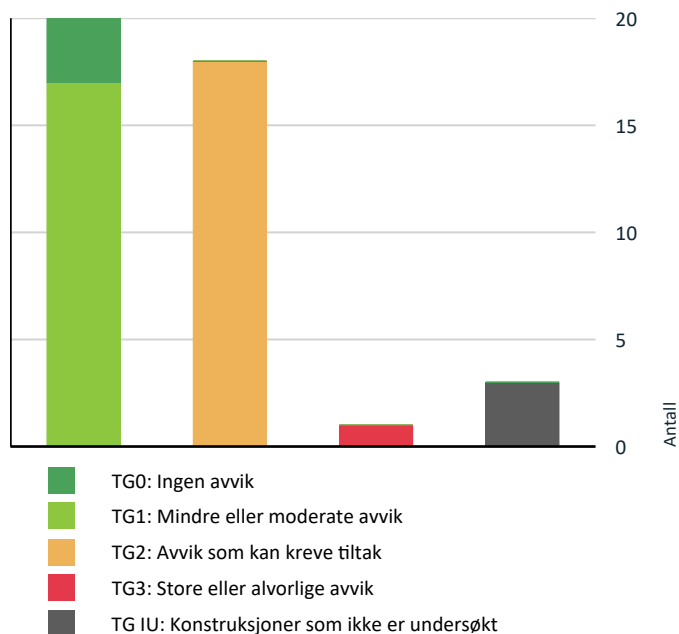
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik fra byggemeldte tegninger i underetasjen der bod er brukt som tv-stue og i 2. etasje er loftstue ombygget til to soverom. Endret bruk har medført at det ikke er tilgang på tilstrekkelig antall rømningsvei fra disse etasjene.

Rom angivelsen er gitt ut fra bruken ved befaringen, selv om det er dette avviket.

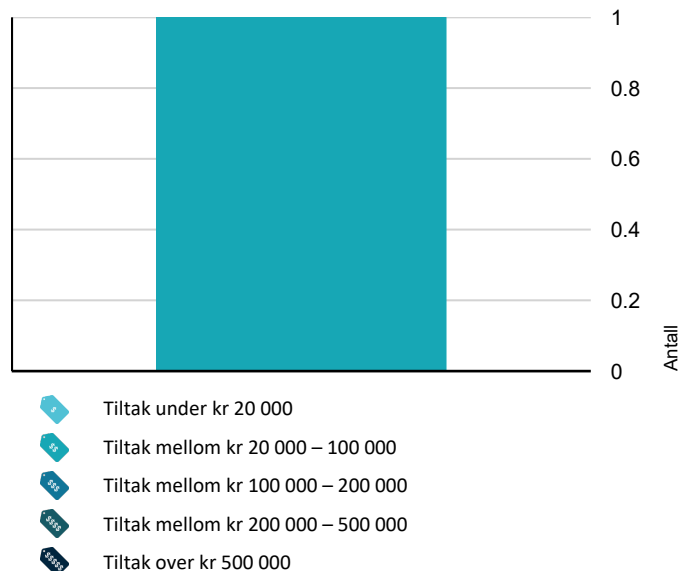
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:

Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fem punkter i to rom per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar 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.

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1994

Kommentar

EDR

Anvendelse

Helårsbolig.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takvindu.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og gjennom takvindu, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskiftning av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre nødvendige tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, som kan føre til kostbare reparasjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å unngå skader etter snøras fra taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

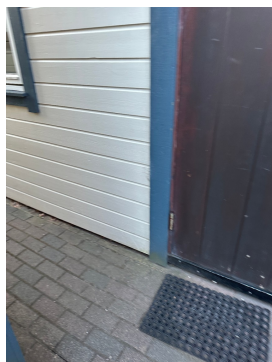
Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Takvindu som er topphengslet har begynnende nedbrytning i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Takvinduet bør utbedres eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre nedbrytning av karmen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert funksjon, økt varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Begynnende nedbrytning i karm på takvindu.

! TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører.

Vurdering av avvik:

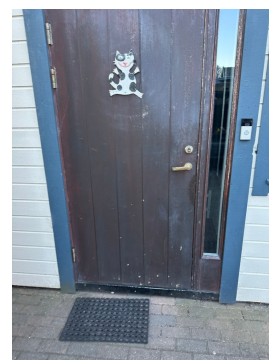
- Det er avvik:

Varierende bruksslitasje på ytterdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes vedlikehold eller utskifting av ytterdører med betydelig bruksslitasje for å sikre god funksjon og redusere risiko for varmetap, trekk og redusert levetid.



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue i 1. etasje.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Furubord i 2. etasje. Veggene har tapet og malte plater. Tapet og malt panel i 2. etasje. Innvendige tak har malte plater og malt panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målte høydeforskjeller er mellom 5 og 12 mm gjennom hele rom i alle etasjer.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

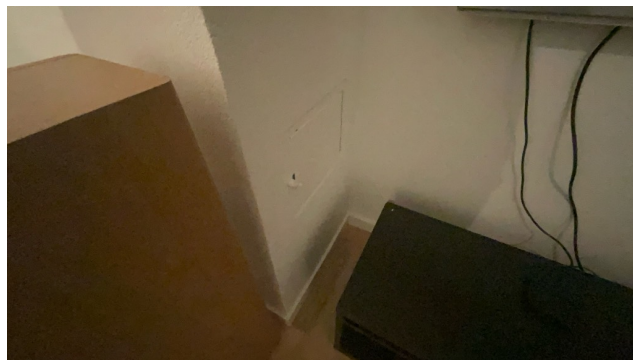
Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuelle glør eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for branntilløp i gulvkonstruksjonen.



Tilstandsrapport



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater. Veggene har plater. Hulltaking i vegg er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tv-stue mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12 %.

Det er registrert spor etter fukt i parkett i tv-stuen og ved fuktsøk med Tramex viser det høyt utslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Konsekvens/tiltak

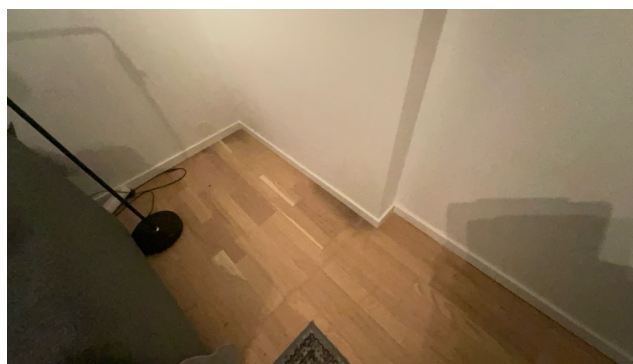
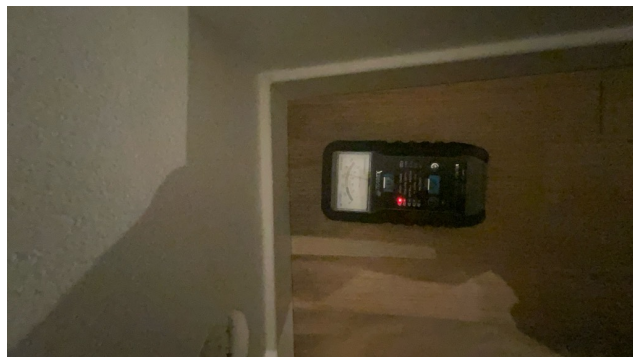
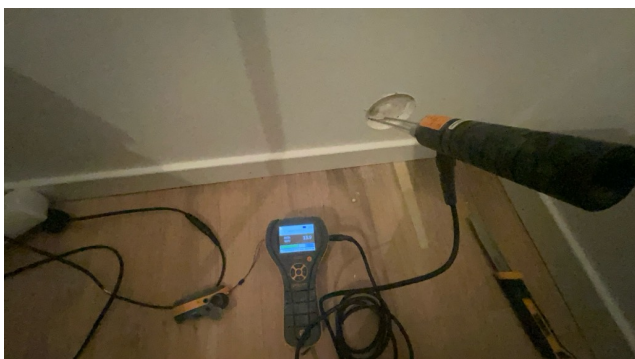
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang av fuktigheten i det oppforede tregulvet.

Tiltak for å utbedre fuktproblemet må iverksettes for å unngå risiko for muggvekst, råteskader og forringelse av innneklimaet, samt potensielle kostnader knyttet til utbedring av skader på konstruksjonen.

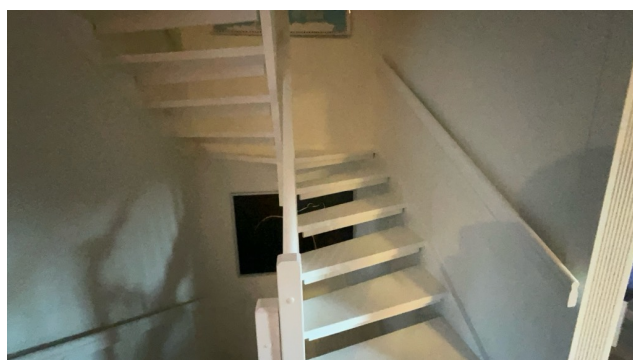
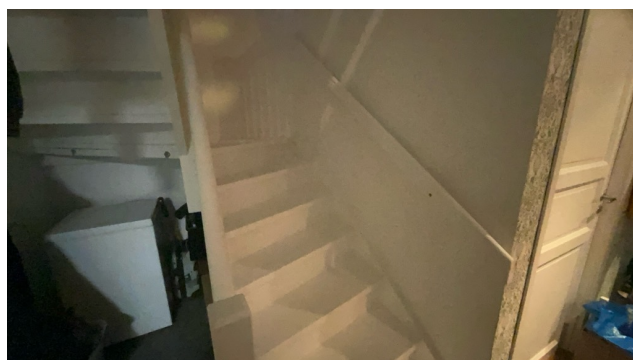
Det forutsettes at fuktproblematikken er begrenset til tv-stuen der skaden vises i parketten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



! TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.

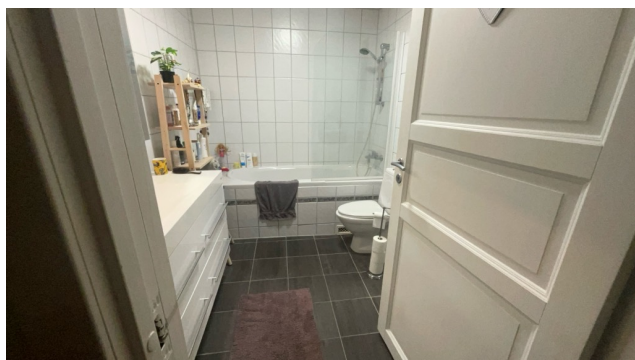


VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 23 mm fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm, ingen oppbrett på membran ved dør er registrert.

Det er opplyst at baderommet er oppgradert etter byggeår, men det er ikke kjent når eller av hvem dette arbeidet er utført. Ujevne fuger og sprang mellom fliser tilsier at arbeidet er utført av ufaglært.

Vurdering av avvik:

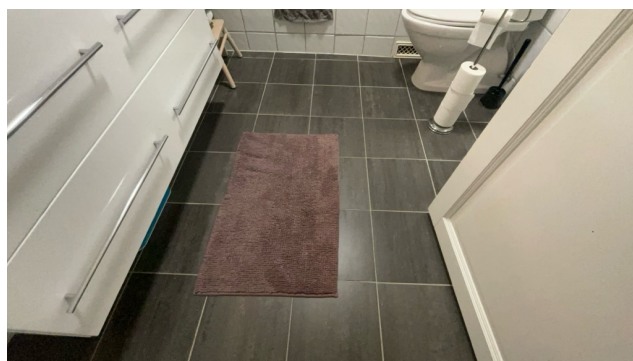
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør vurderes utbedring av fliser med bom for å forhindre at fliser løsner eller sprekker, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

Manglende dokumentasjon på utførelse og oppgradering medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, og det anbefales å innhente dokumentasjon for å redusere risiko for skjulte feil og mangler.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens tilstand medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder oppgradering av sluk og tettesjikt for å redusere risikoen for fremtidige skader.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar m/dusj.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom mot bad.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall er målt til 4 mm fra dør til sluk, i tillegg er det 15 mm lokalt fall rundt sluket. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen og redusere risikoen for fuktskader.

Fuktskjolder rundt ventiler indikerer at dagens ventilasjonsløsning ikke er tilstrekkelig, noe som kan føre til ytterligere fukt- og muggproblemer dersom tiltak ikke iverksettes.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom mot bad.



2. ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Fallforholdene må utbedres slik at vann ledes til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Fliser med bom bør festes tilstrekkelig til underlaget for å unngå skadeutvikling og redusert levetid på gulvet.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, samt vurderes utskifting av disse da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membran og sluk er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

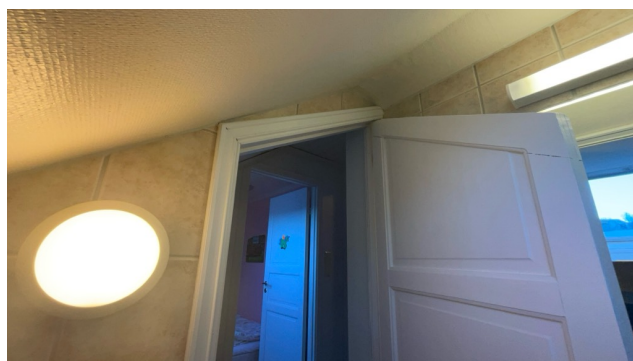
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

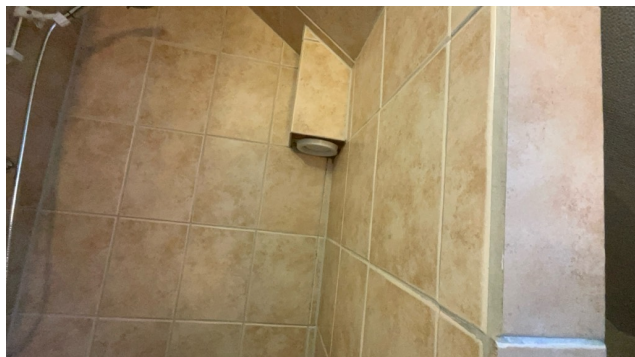
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil i døren.

Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.



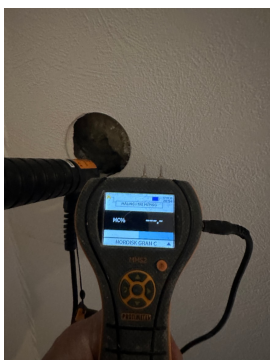
Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i trappegang mot bad.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

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



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG IU Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Defekt avtrekksvifte som skal skiftes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av aldrende rør, noe som kan medføre vannskader på bygningen.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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.
1994
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?
Ukjent
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 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

Tilstandsrapport

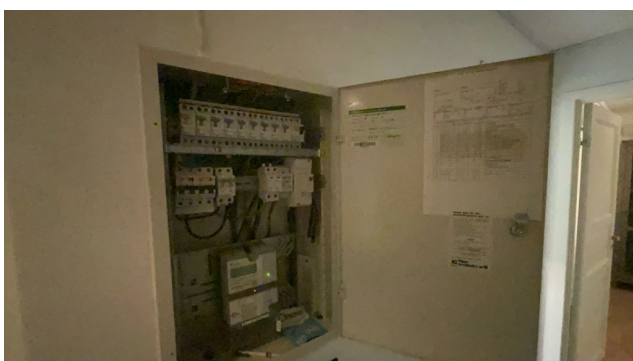
kapslinger?

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 Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1994.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at utskifting kan bli nødvendig i nær fremtid.

Konsekvensen av eldre drenering er økt risiko for fuktinntrengning, råteskader og dårlig innneklima i kjeller eller underetasje.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur med plastisolasjon på innsiden som er tildekket med gipsplater.

TG IU Terrengforhold

Fall på terreng under terrasse er ikke kontrollert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt rørinspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder på ledningene kan være plutselige lekkasjer eller driftsstans, noe som kan medføre uforutsette kostnader og skader på eiendommen.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Brannslukningsutstyr må kompletteres eller utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannvern.

Avvik i rømningsveier bør utbedres for å sikre personsikkerhet.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskade ved brann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Brannslukningsutstyr må kompletteres eller utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannvern.

Avvik i rømningsveier bør utbedres for å sikre personsikkerhet. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskade ved brann.

Rømningsvei gjennom topphengslet takvindu var godkjent på oppføringstidspunktet, men er ikke lenger anbefalt. Høyden fra gulv til vinduskarm skal ikke være over 1 meter.

Det er avvik fra byggemeldte tegninger i underetasjen der bod er brukt som tv-stue, og i 2. etasje er loftstue ombygget til to soverom. Endret bruk har medført at det ikke er tilgang på tilstrekkelig antall rømningsveier fra disse etasjene.

Rom angivelsen er gitt ut fra bruken ved befaringen, selv om det foreligger dette avviket.

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

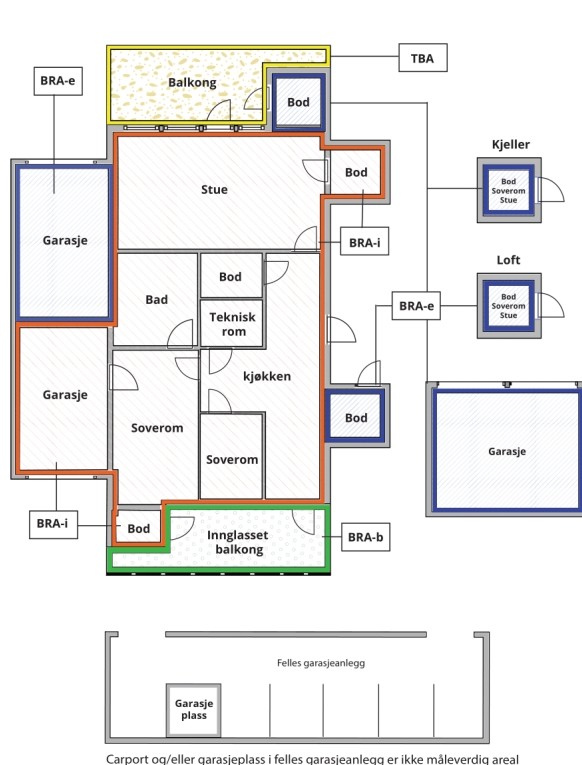
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	52	5		57	
1. etasje	55			55	38
2. etasje	34			34	
SUM	141	5			38
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, tv-stue	Carport, utvendig bod	
1. etasje	Stue/kjøkken		
2. etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		

Kommentar

Åpent areal, carport i underetasje måles ikke.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra byggemeldte tegninger i underetasjen der bod er brukt som tv-stue og i 2. etasje er loftstue ombygget til to soverom. Endret bruk har medført at der ikke er tilgang på tilstrekkelig antall rømningsvei fra disse etasjene.

Rom angivelsen er gitt ut fra bruken ved befaringen, selv om det er dette avviket.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført normalt vedlikehold og skadet glass i takvindu, samt kjøkkenventilator vil bli skiftet i løpet av kort tid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Jonas Isene Reed	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	33	440		1	1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Håbageilen 24

Hjemmelshaver

Reed Jonas Isene, Reed Melanie

Eierandel

141 / 642

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Håbafjell i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.01.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	15.06.1994	Midlertidig brukstillatelse er registrert på dato 16.06.94.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

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 funksjonssprøving 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.