

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Rindahagen 66 , 4321 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 46, bnr. 997

**Sum areal alle bygg: BRA: 125 m<sup>2</sup> BRA-i: 119 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 22172-1052

Referansenummer: B02658

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsal



  
TAKST ROGALAND AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Takst Rogaland AS

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

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

## Rapportansvarlig



Ruben Sørdsdal  
Uavhengig Takstingeniør  
post@takst-rogaland.no  
484 22 402



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, noe knirk i parkett stue 2 etg. og stedvis glipper mellom parkett / gulvlister.

Carport på 15 kvm. Takhøyde 2,70 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført på støtter / mur.

Utvendig kledd med stående trepaneler og liggende lekter.

Flattak som er belagt med papp.

Boddør i malt utførelse.

Nedløpsrør i aluminium.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er belagt med asfalt.

Vegger er belagt med stående trepaneler og liggende lekter.

Himling er belagt med kledning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Rekkehus - Byggeår: 2020

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning og fasade plater.

Flatt / kompakttak som er belagt med papp.

Gilje malte trevindu med 3-lags glass.

Ytterdører i malt utførelse og gilje balkongdør med 3-lags glass.

Nedløpsrør i aluminium.

Sørvest vendt terrasse på 44 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via terrassedør fra stue / kjøkken.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett, fliser på bad / vaskerom 1 etg. og bad 2 etg.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser på bad / vaskerom 1 etg. og bad 2 etg.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Listefie overganger mellom vegg / tak.

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Ild 9 vedovn plassert i stue / kjøkken m/ stålpipes.

Åpen tretrapp mellom 1 etg. og 2 etg.

Hvite slette innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad / vaskerom 1 etg.

Fliser på gulv / vegg og malt gips i tak.

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

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Bad 2 etg.

Fliser på gulv / vegg og malt gips i tak.

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

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, damixa 1 greps blandebatteri, waterguard, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Kjøkken ventilator over stekesonen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sanipex rør i rør system, vannfordelerskap plassert på bad / vaskerom.

Systemair SAVE VTR 250/B R ventilasjonsaggregat plassert på bad / vaskerom.

Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert over inngangsdør.

OSO S 200 Saga std. - 194 ltr. 2kW, plassert på bad / vaskerom.

Sikringskap med automatsikringer, plassert på soverom 1 etg.

El gulvvarme på bad / vaskerom 1 etg. og bad 2 etg.

Amina elbillader i carport.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

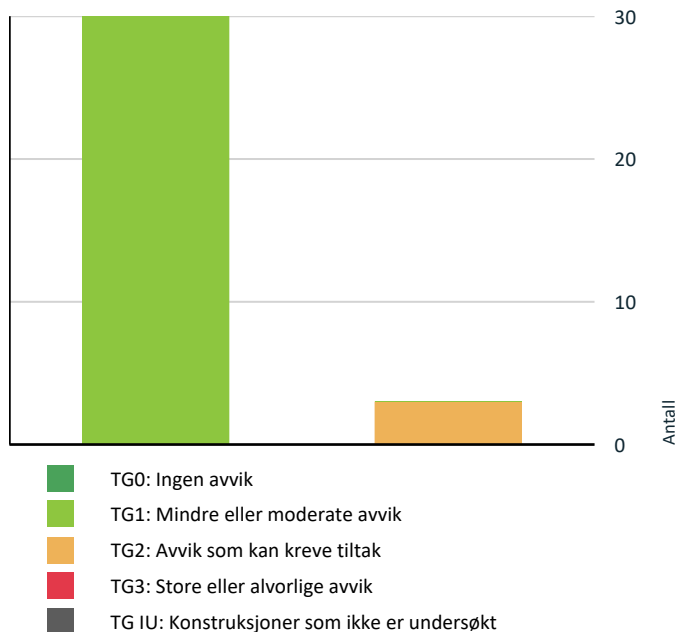
[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i rekkverk, skjelheter i rekkverk og skjev / løs levegg.



### Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vindu er plassert i våtsone over badekar og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

## Oppsummering av avvik

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

## Rekkehus

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis værslitte /sprukne overflater i trekledning og kledningen ligger tett til terreng, dette kan føre til at den trekker til seg fukt over tid, noe som igjen kan gi svelling og i verste fall råteskader.



#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

2020

### Anvendelse

Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

I følge Sandnes kommune

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder på tekking.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløpsrør i aluminium.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Stående trekledning og fasade plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis værslitte /sprukne overflater i trekledning og kledningen ligger tett til terreng, dette kan føre til at den trekker til seg fukt over tid, noe som igjen kan gi svelling og i verste fall råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i trekledning og kappe kledningen, slik at det blir god avstand mellom kledning og terreng. Dette vil bidra til bedre lufting og redusere risikoen for fukt / råteskader over tid.



### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Kompakttak / lukket konstruksjon.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Gilje malte trevindu med 3-lags glass.

Det registreres noe svelling i vindusforing å soverom 2 etg. mot Sørvest, dette komm i følge eier av at vindu har stått åpent. Vurdere å bytte foring.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører i malt utførelse og gilje balkongdør med 3-lags glass.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Sørvest vendt terrasse på 44 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via terrassedør fra stue / kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i rekkverk, skjevheter i rekkverk og skjev / løs levegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater, rette opp / forsterke innfesting på rekkverk og levegg.



## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett, fliser på bad / vaskerom 1 etg. og bad 2 etg.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser på bad / vaskerom 1 etg. og bad 2 etg.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Listefie overganger mellom vegg / tak.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Ild 9 vedovn plassert i stue / kjøkken m/ stålpipe.

## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Åpen tretrapp mellom 1 etg. og 2 etg.

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Hvite slette innerdører.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD / VASKEROM

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på vegg og malt gips i tak.

### 1 ETASJE > BAD / VASKEROM

## ! TG 1 Overflater Gulv

### 1 ETASJE > BAD / VASKEROM

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



### 1 ETASJE > BAD / VASKEROM

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd susterne, opplegg til vaskemaskin, dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass, varmtvannsbereder, hovedstoppekran, vannfordelerskap og balansert ventilasjonsaggregat.

## 1 ETASJE > BAD / VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

## 1 ETASJE > BAD / VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.



## 2 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

## Beskrivelse

Fliser på vegg og malt gips i tak.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu er plassert i våtzone over badekar og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu og karmplater bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved bading.



## 2 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Overflater Gulv

### 2 ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



### 2 ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, badekar og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

### 2 ETASJE > BAD

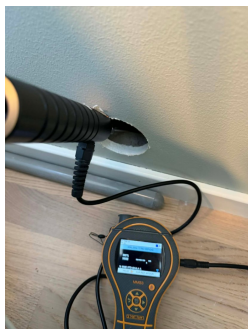
## ! TG 1 Ventilasjon

### 2 ETASJE > BAD

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > ÅPEN GANG / STUE / KJØKKEN OG TRAPP

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Ikea kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, damixa 1 greps blandebatteri, waterguard, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

## 1 ETASJE > ÅPEN GANG / STUE / KJØKKEN OG TRAPP

## ! TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkken ventilator over stekesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Sanipex rør i rør system, vannfordelerskap plassert på bad / vaskerom.

## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

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

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Systemair SAVE VTR 250/B R ventilasjonsaggregat plassert på bad / vaskerom.

Anbefaler service / kanalrens.

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert over inngangsdør.

Service er utført i juni 2025.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

OSO S 200 Saga std. - 194 ltr. 2kW, plassert på bad / vaskerom.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på soverom 1 etg.

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.

**2020 Nybygg**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Amina elbillader montert i carport 2023, arbeid utført av Rønning elektro AS.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, 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 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**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### ! TG 1 Fuksikring og drenering

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

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

### ! Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, men boligen skal være oppført med radonsperre iht. Tek 17.

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	60	6		66	44
2 Etasje	59			59	
<b>SUM</b>	<b>119</b>	<b>6</b>			<b>44</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>125</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Åpen gang / stue / kjøkken og trapp, 1 soverom, bad / vaskerom	Utvendig bod	
2 Etasje	Åpen gang / stue og trapp, 3 soverom, bad		

### Kommentar

Utover overnevnte areal er det etablert carport på 15 kvm.

Eksternt bruksareal (BRA-e) for 1 etg. er en utvendig sportsbod på 6 kvm.

Takhøyde målt i utvendig bod 2,66 mtr. stue / kjøkken 2,60 mtr. og stue 2 etg. 2,40 mtr.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente tegninger og Ferdigattest.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* I følge eier er terrasse / levegg utvidet og bygget i 2023.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Utvidelse av terrasse og bygging av levegg er ikke byggesøkt.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Mari Reed	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	46	997		0	313.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Rindahagen 66

### Hjemmelshaver

Reed Mari, Sommerfeldt Petter Køhler

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et etablert boligområde på Rindahagen / Sandved i Sandnes kommune.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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