

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Snarehaugen 44, 4018 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 18, bnr. 560

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 28.07.2025

Rapportdato: 30.07.2025

Oppdragsnr.: 21100-1379

Referansenummer: OW2507

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Gilje

Vår ref: 008370



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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

Asle Gilje

Uavhengig Takstingeniør

asle@takst-team.no

928 39 377



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1969 med under- og hovedetasje. Oppført med grunnmur i betong, yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel, mønet tak som er tekket med betongtakstein.

Boligen framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder.

Registrerte tilstandsmerknings er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder og vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein som er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner er utført i stål og er innebygget i kasser. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasader har bordkledning. Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer er av eldre dato, med noen datostemplet fra 2006 og 2015. Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i aluminium. Boligen har to hagestuer – én med utgang fra kjøkken og én med utgang fra soverom. Begge har skyvedører i aluminium og taktekkning med kanalplastplater. Gulv er belagt med bruddskiferfliser og terrassebord. Trapp i stein til hage.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og peiser med innsats. Gulvet har plater. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i vaskerom/bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18 %. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad hovedetasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm. Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjdører. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er utført fra kjellertak mot våtsone på badet. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet.

Vaskerom underetasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Rommet generelt har en tilstandsgrad (TG) 3 pga. alder. Ingen dokumentasjon. Hulltaking er utført fra skap mot våtsone på vaskerommet. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet.

Bad underetasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har fliser og taket har panel. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm. Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, toalett og dusjdører. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er utført fra gang mot våtsone på badet. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast og noe soil ved inntak. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. Boligen har 6 kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1969. Bygningen har betong grunnmur. Det har tidligere vært oljetank på eiendommen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Soverom vist i kjellerstue/gang på tegninger er ikke etablert i dag. I hovedetasjen er soverom og gang, som vist på tegningene, slått sammen til ett rom. Rom angitt som vaskerom på tegningene benyttes i dag som omkleddingsrom.

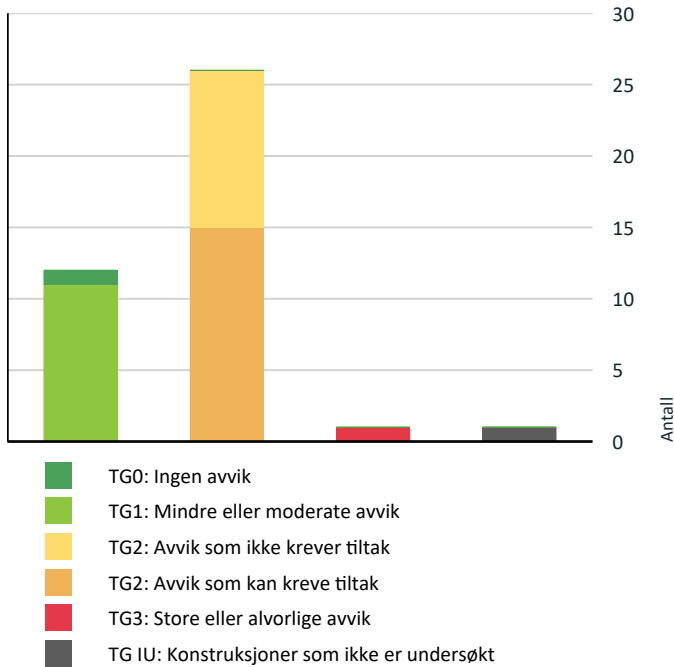
Det foreligger ikke tegninger av hagestuer.

Garasje

- 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.

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 fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet 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.

Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik de fremstod ved befaringen.

Takstmann forutsetter videre at byggene er lovlig oppført og at det kan gis offentlig godkjenning med uforbeholden ferdigattest slik som objektet fremstår på befæringsdato. (Ferdigattest er ikke fremlagt og bør fremskaffes)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

1969

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1984	Ombygging	Tilbygg kjøkken, samt bygget om fra flatt tak til saltak.
------	-----------	---

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein som er besiktiget fra bakkenivå.

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 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.

Årstall: 1984 **Kilde:** Andre opplysninger: Fra ombygging, dato tegninger.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe råteskade i vindskier/takutstikk, samt mosevekst på deler av taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Råte i vindskier kan føre til videre nedbrytning og bør utbedres ved vedlikehold. Mose på tekkingen kan holde på fukt og redusere takets levetid, og det anbefales rensing som del av takvedlikeholdet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner er utført i stål og er innebygget i kasser.

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset tilkomst for visuell kontroll.

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.

Komponentene fremstår funksjonelle, men det må påregnes behov for vedlikehold eller utskifting etter lang tids bruk. Tilstanden bør følges opp som del av normalt vedlikehold.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasader har bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bobler i malingssjiktet på deler av bordkledningen. Det er også begrenset ventilering bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppblæring i malingssjiktet kan indikere fuktansamling i underlaget, utilstrekkelig vedheft eller mangelfull forbehandling før påføring. Begrenset lufting bak kledningen reduserer uttørkingsevnen og kan over tid påvirke materialenes levetid negativt. Forholdene bør følges opp ved videre vedlikehold og eventuelt utbedres i forbindelse med fasaderehabilitering.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer er av eldre dato, med noen datostemplet fra 2006 og 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kondensering på innsiden av glass kan tyde på dårlig isoleringsevne, høy luftfuktighet eller mangelfull ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdørene er av eldre dato. Pakninger er slitte, og skyvedøren er noe tung å betjene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og slitasje kan medføre redusert tetthet, svekket isolasjonsevne og nedsatt funksjon. Vedlikehold og justering bør vurderes, og utskifting kan bli nødvendig over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har to hagestuer – én med utgang fra kjøkken og én med utgang fra soverom. Begge har skyvedører i aluminium og takteking med kanalplastplater. Gulv er belagt med bruddskiferfliser og terrassebord.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp i stein til hage.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i gulvet i kjellerstue. I tillegg er det skader på veggpanel ved brytere til bad i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i gulv anses som normalt ved bruk og alder, men kan oppleves sjenerende. Skadet panel har hovedsakelig kosmetisk betydning. Utbedring anbefales ved behov som del av vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjeller på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet i stue og i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og peiser med innsats.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i vaskerom/bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18 %.

Undersøkelsen gjelder kun én stikkprøve, og utelukker ikke forekomst av fukt i andre veggpartier mot terreng. Videre undersøkelser bør vurderes ved mistanke om fukt eller ved renovering.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



Fuktkvotemåling (vekt%) 18 .

TG 2 Innvendige trapper

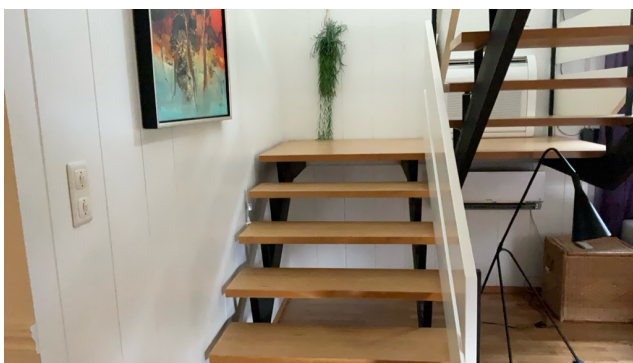
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Trapp har store åpninger mellom trinn og mangler håndløper på vegg.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er registrert sprekke i flisfuge ved toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfuktning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Sprekken vurderes som kosmetisk og utbedring er aktuelt ved ønske om forbedret utseende.



Vindu i våtzone dusj.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er registrert feil utførelse rundt rørgjennomføring ved avløpet under servant.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



Sluk i dusj.



Bi-sluk.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekke i malingssjiktet på høyskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekken vurderes som kosmetisk og har ingen betydning for funksjon. Utbedring er kun nødvendig ved ønske om estetisk forbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra kjellertak mot våtsone på badet. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet. Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtrommets konstruksjoner.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Rommet generelt har en tilstandsgrad (TG) 3 pga. alder. Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Vaskerommet fremstår som normalt for alder og er uten synlig membran. Sluket er av eldre type.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra skap mot våtsone på vaskerommet. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet. Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtrommets konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har panel.



Liten skade på flis og fuge i dusj.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- 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.



Sluk i dusj.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjdører.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra gang mot våtsone på badet. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet. Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtrommets konstruksjoner.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert fuktsvelling i terskel og benkeskap ved kjøleskap. I tillegg er det fuktmerker på gulvet og slitasje på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Skadene tyder på fuktpåvirkning over tid og gir redusert materialkvalitet og levetid. Forholdene har kosmetisk og funksjonell betydning, og det anbefales utbedring ved videre bruk eller ved renovering.



Svelling på benkeskap ved kjøleskap.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og noe soil ved inntak.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

! TG 2 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 forenklede 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.
1969
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

! TG 0 Branntekniske forhold

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.

Boligen har 6 kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1969.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

TG 2 Oljetank

Det har tidligere vært oljetank på eiendommen. Det er opplyst at tanken er fjernet og sanert, men det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje.

Byggeår

2003

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje bygget på ringmur av betong. Betonggulv. Vegger i trekonstruksjoner. Fasade med bordkledning. Tak i trekonstruksjoner som er tekket med betongtakstein. Leddport med automatisk åpner.

Garasjen har normal slitasje generelt.

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

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 boden
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	113		21	134	15
Underetasje	100			100	
SUM	213		21		15
SUM BRA	234				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Omklingsrom		Innglasset balkong, Innglasset balkong 2
Underetasje	Bi-inngang, Vindfang, Gang, Kjellerstue, Soverom, Vaskerom, Bad		

Kommentar

Åpent areal (TBA) er oppgitt omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Soverom vist i kjellerstue/gang på tegninger er ikke etablert i dag. I hovedetasjen er soverom og gang, som vist på tegningene, slått sammen til ett rom. Rom angitt som vaskerom på tegningene benyttes i dag som omklingsrom.

Det foreligger ikke tegninger av hagestuer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

Kommentar: I dag skal det være naturlig lystilgang (vindu) i størrelse tilsvarende 10 % av rommets gulvflate. Dette kravet er ikke oppfylt på soverom i underetasjen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

Kommentar:

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)
Enebolig	213	21
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2025	Asle Gilje	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	18	560		0	577 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Snarehaugen 44

Hjemmelshaver

Rannestad Marit Synnøve Hansson

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Auglend i Stavanger kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse	25.07.2025		Innhentet		Nei
Tegninger	07.08.1984		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest. Tatt i bruk (GAB)15/12-1969	Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSunDERsØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OW2507>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Snarehaugen 44, 4018 STAVANGER

01 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Snarehaugen 44

Postadresse

Snarehaugen 44

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1981

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eieren har bodd i huset siden 1981. Jeg selv bodde i huset til jeg flyttet hjemmefra i 1994, men kom hjem og bodde tidvis i huset frem til 2003. Har siden bodd i Stavanger og vært mye hos mine foreldre i Snarehaugen 44.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Rannestad, Arne Hansson

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

usikker

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Begge badene har blitt oppgradert et par ganger gjennom årene, alltid med faglærte. Først med linoleum, deretter med fliser. Far hadde god kontroll på dokumentasjon. Han døde i 2018.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Har ikke klart å finne dokumentasjon

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

usikker

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Huset hadde opprinnelig flatt tak. I forbindelse med utbygging av ny inngang (første etasje) og nytt kjøkken (andre etasje) ble det lagt skråtak på hele huset. Dette er mange år siden.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Har ikke funnet dokumentasjon

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

usikker

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Siden 1981 har huset blitt jevnlig utviklet/oppgradert, bl.a. med tilbygg av ny inngang og kjøkken, flere vinduer, skråtak på hele huset, og enkelte lettvegger har blitt fjernet til fordel for større soverom og hall, samt at det en periode var kjølerom på deler av vaskerommet. Disse endringene har berørt det elektriske anlegget.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Har ikke funnet dokumentasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Vi hadde oljefyr i flere år da vi var yngre og bodde hjemme. Brenneren stod på baksiden av peisen i første etasje. Vi mener alle at oljetanken ble gravd opp og fjernet for noen år siden.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Peisen i andre etasje ble nylig oppgradert (3-5 år siden) og er både fin og veldig effektiv. Kostnad 100-150.000. Har ikke funnet dokumentasjon.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

For mange år siden hadde vi en episode med rotte som kom inn i hjørnet mellom huset og det påbygget. Mener å huske dette skjedde mens vi alle bodde hjemme. Problemet ble løst den gangen.



20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Som nevnt ovenfor har boligen blitt oppgradert og utviklet jevnlig siden vi kom hit i 1981, inkludert påbygg av ny inngang (1 etg) og kjøkken (2 etg), skråtak, to soverom er innlemmet i hhv hovedsoverom og hall.

25.1.2 Årstall

usikker

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Far benyttet faglært arbeidskraft. Det som har vært søknadspliktig skal følgelig ha blitt omsøkt.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Har ikke funnet dokumentasjon

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?



Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95154354

Egenerklærings skjema

Name

Date

Rannestad, Arne Hansson

2025-08-01

Identification

 **bankID** Rannestad, Arne Hansson



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Rannestad, Arne Hansson

01/08-2025
09:54:10

BANKID

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Snarehaugen 44, 4018 STAVANGER

Gnr/Bnr: 18/560/0/0

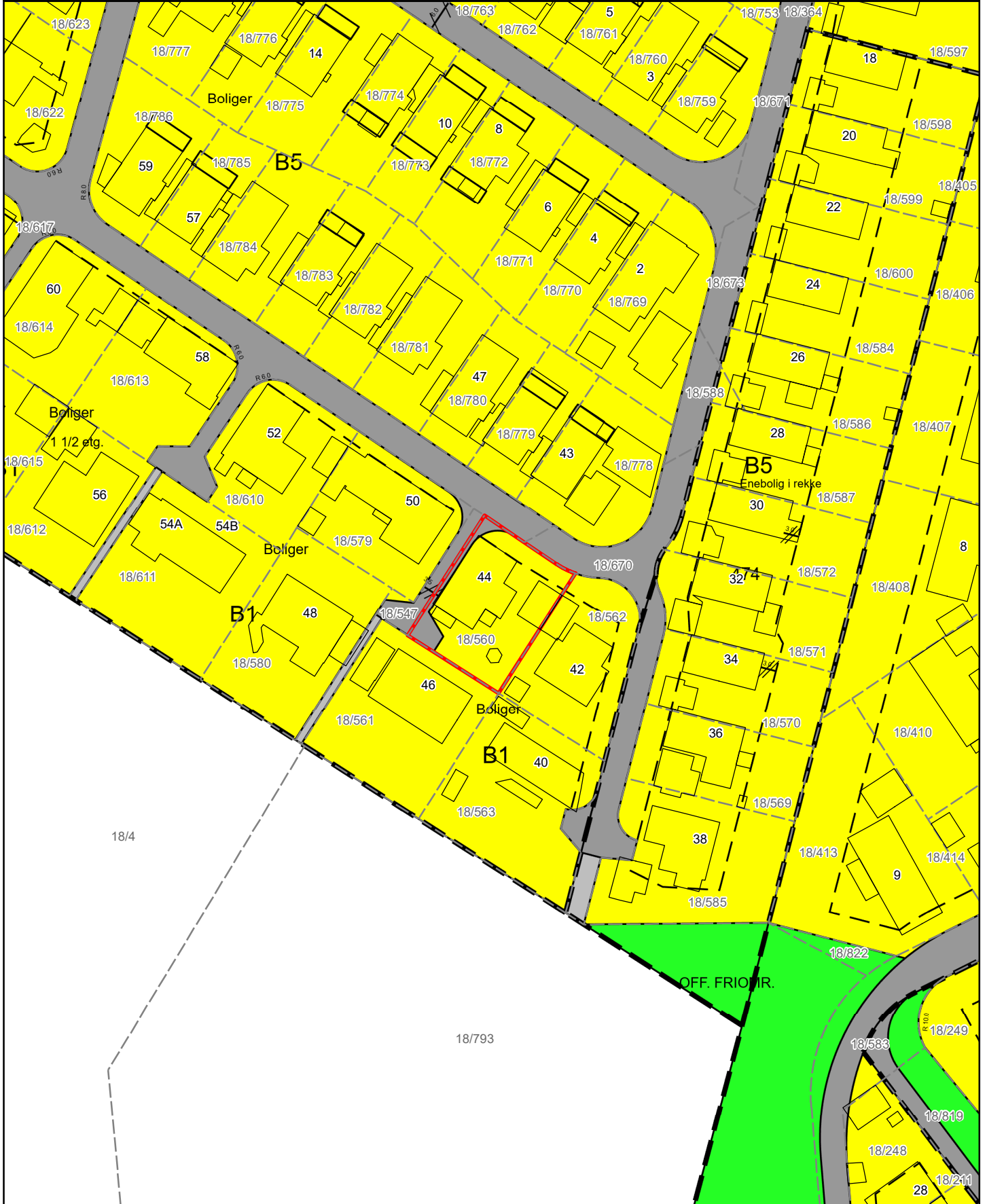
Dato: 2025-07-21

Målestokk: 1:1,000

Planident: 636

Ikrafttredelsesdato: 18.9.1972

Stavanger
kommune





Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	21.07.2025	Produsert av:	Siv Egeli
-------	------------	---------------	-----------

Eiendomsinfo

Gnr:	18	Bnr:	560	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Snarehaugen 44						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	<input checked="" type="checkbox"/>	
Privat vei	<input checked="" type="checkbox"/>	18/670
Felles privat vei	<input type="checkbox"/>	
Ingen veiadkomst	<input type="checkbox"/>	
Uavklart eierforhold	<input type="checkbox"/>	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer <input checked="" type="checkbox"/>	12 terminer <input type="checkbox"/>
------------------	---	---

Betalt:	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei * <input type="checkbox"/>
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 1128,44
RESTAVFALL 140 L	1	stk	2654,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 1659,06
FASTDEL VANN	204	m2	10,60	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 1351,5
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	306	m3	8,20	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 1568,25
FASTDEL AVLØP	204	m2	14,50	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 1848,75
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	306	m3	11,70	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 2237,63
FEIING OG TILSYN	2,00	Stk	450,00	1/1	01.01.2025		Kr 450

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Grunnkart

Adresse: Snarehaugen 44, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 18/560/0/0
Dato: 2025-07-21
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune





MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen ... **18/560-581, 44 Snarehaugen**
tilhørende **Sigmund Øie** og utført etter
bygningrådets vedtak av **8.mai 1969** gis hermed midlertidig
brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Attest fra ingeniørvesenet.
2. Planering av tomt.

Påpekte mangler må være utført innen den ... **mai 1970.**

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, ... **3.desember 1969**

Reidar Haukali
.....

Fr. Waldeland

Ola Kvaløy
g nr 18 b nr 2

Stavanger Kommune
g nr 18 b nr 18

Berta Kaada
g nr 18 b nr 78

Per
g nr 18 b nr 197

Karl og John Lørd
ing
g nr 18 b nr 77

Talina Ber
g nr 18 b nr 236

Martin J. Øglend
g nr 18 b nr 3

van Johansen
g nr 18 b nr 276

Torelv Henriksen
g nr 18 b nr 253

Kristen Breivik
g nr 18 b nr 25

Stavanger Kommune
g nr 18 b nr 16

M.M.O.
b nr 3

Martin J. Øglend
g nr 18 b nr 252

Martin J. Øglend
g nr 18 b nr 251

Martin J. Øglend
g nr 18 b nr 249

M.M.O.
b nr 3

Ending Eliassen
g nr 18 b nr 248

Jørgen Verbe
g nr 18 b nr 211

Stavanger Kommune
BYGNINGSSTATISTIK
21. 1953. 1953.
nr. 151. 1. 915

Situationsart over Lind g nr 18 b nr 364	Mål 1:500 av 05m	AF 21. 1953. 1953.
Arealliste 434655 Stavanger oppm vesen av. H. H. Lind 8-5-85.		

Ola Kvaley
g nr 18 b nr 2

Stavanger kommune
g nr 18 b nr 18

Berta Kaada
g nr 18 b nr 78

Martin J. Øglænd
g nr 18 b nr 3

Mr. Johansen
g nr 18 b nr 279

Konsten Brøvik
g nr 18 b nr 254

Torely Henriksen
g nr 18 b nr 253

KK T. 649
B. 936

Martin J. Øglænd
g nr 18 b nr 252

Martin J. Øglænd
g nr 18 b nr 251

Martin J. Øglænd
g nr 18 b nr 249

MJO
b nr 3

Erling Eliassen
g nr 18 b nr 248

Lørgen Verbe
g nr 18 b nr 211

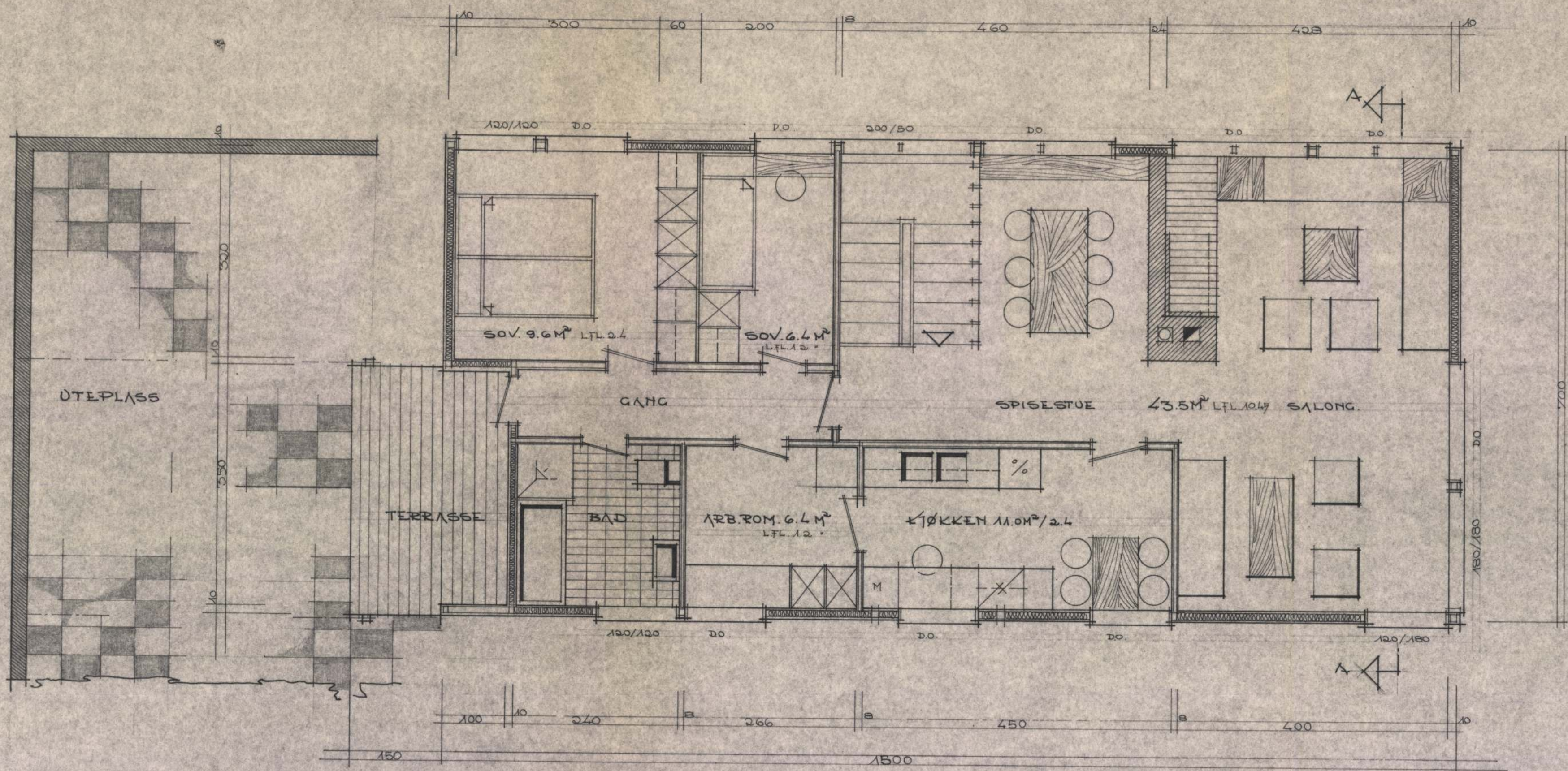
Stavanger kommune
g nr 18 b nr 18

Per
g nr 18 b nr 197

Stavanger kommune
BYGNINGSSTATENE
21. Mars 1959

Plan nr 5031 3. nr 875

Situasjonskart over Liang g nr 18 b nr 354	Mål 1:500 sv 03m	45 20
Areal brutto 434055m ² Stavanger oppm vesen av Heland 9-5-55		

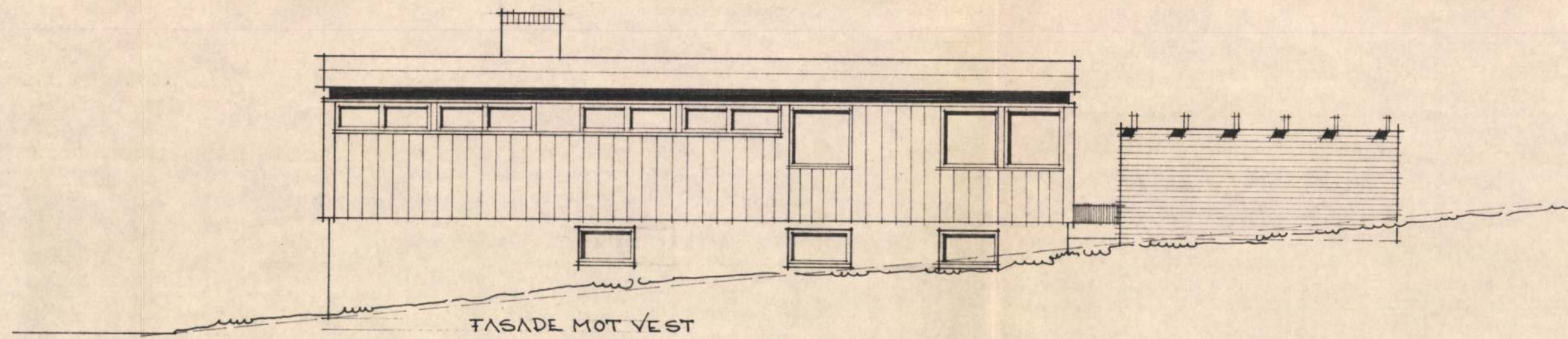


ENEBOLIGTOR ELSE OG SIGMOND ØIE.
 LØVLEND.
 PLAN 1. ETASJE.

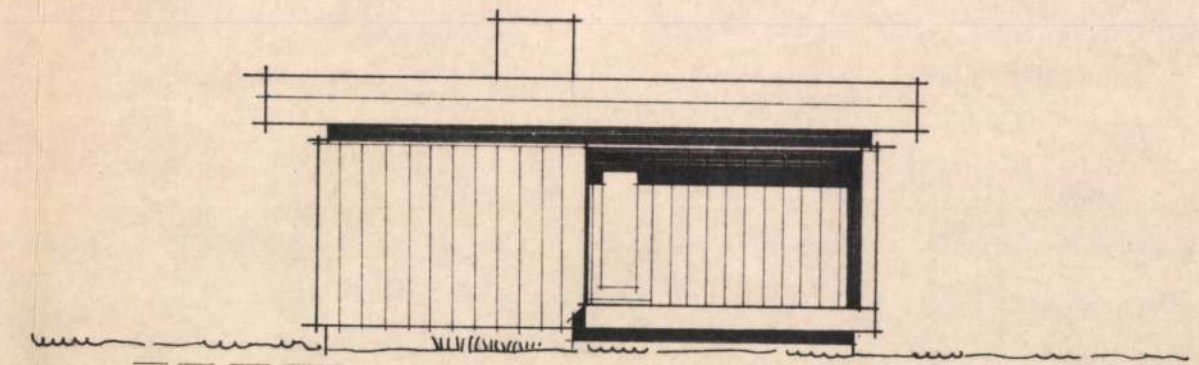
MÅL 1:50
 18/3.69 Skjone.

Stavanger Kommune
 BYGNINGSETATENE
 21 MARS 1969

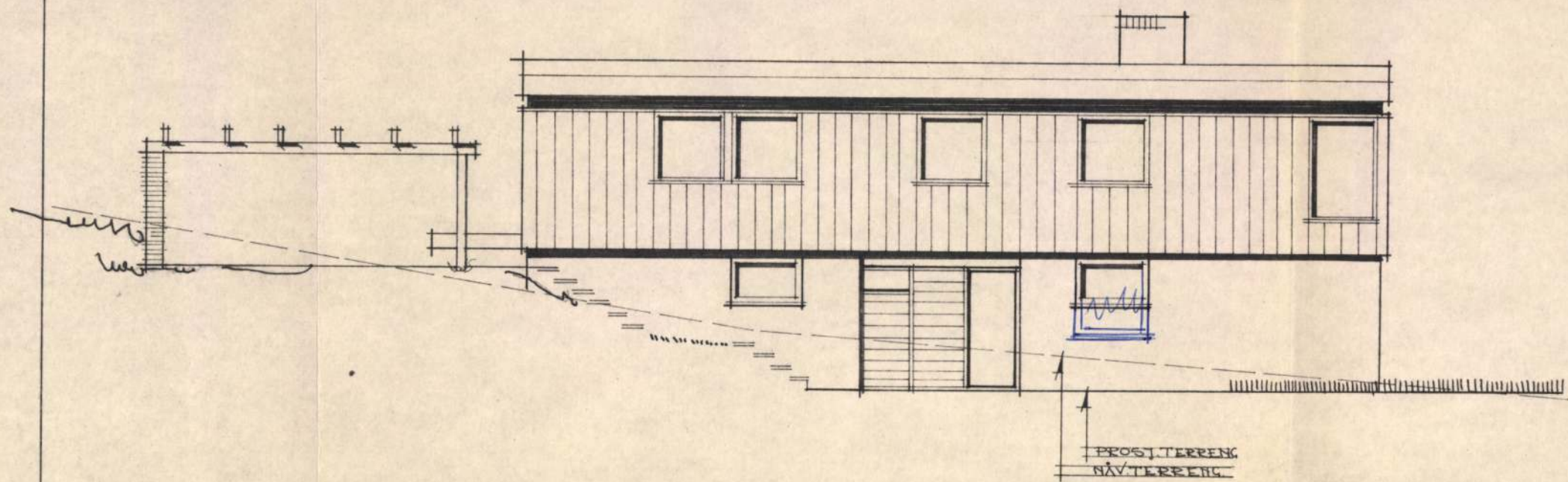
Arkiv nr. 503.1 J. nr. 875



FASADE MOT VEST

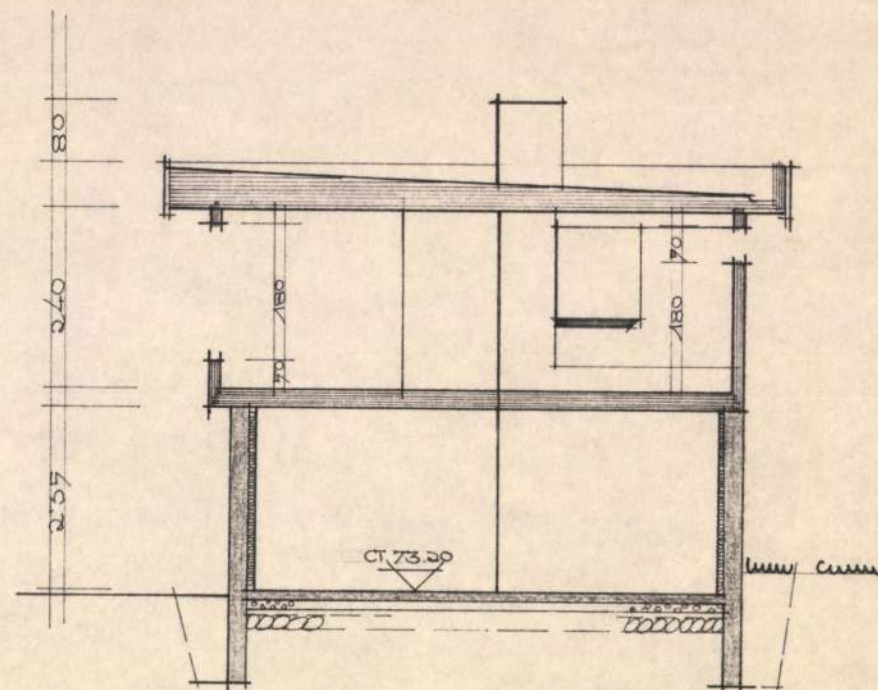


FASADE MOT SYD

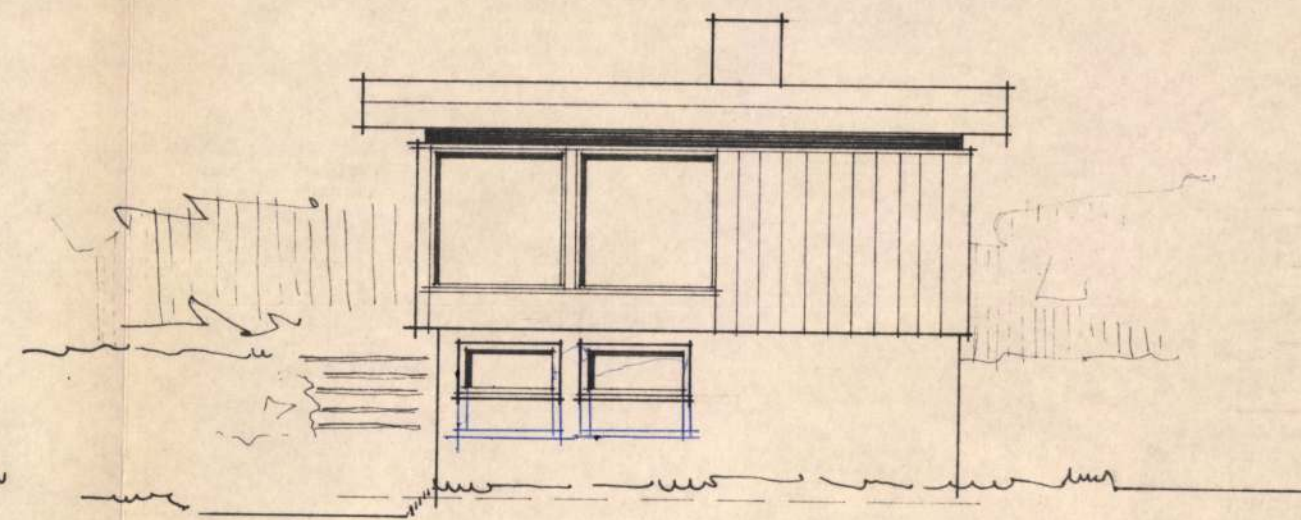


FASADE MOT ØST

PROS. TERRENG
NÅV. TERRENG



SNITT A-A



FASADE MOT NORD

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
21 MARS 1969

Arkiv nr. 503.1

J. nr. 876

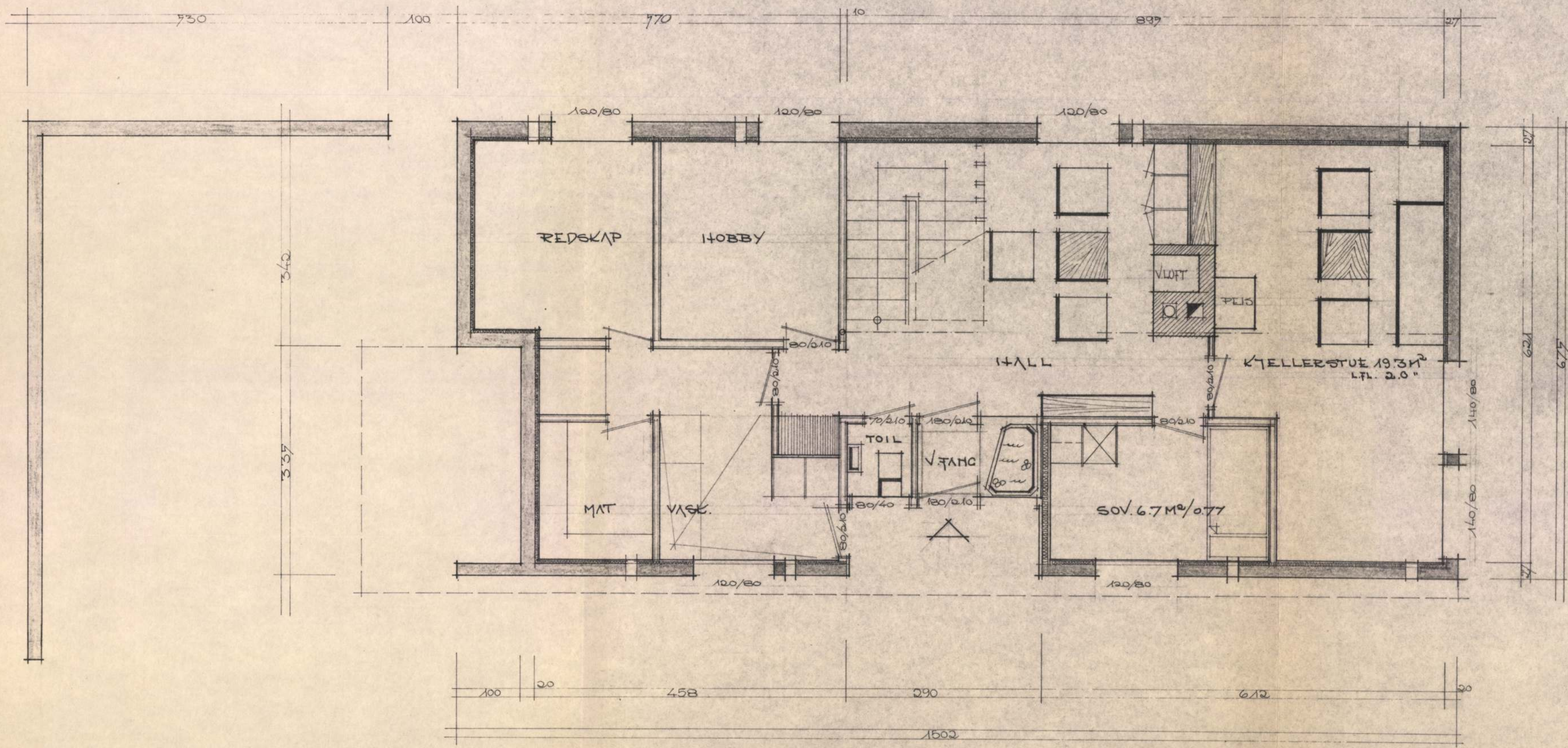
ENEBOILIGTOR ELSE OG SIGMUND ØIE.

AUKLEND.

SNITT OG FASADER

MÅL 1:10

18.3.68

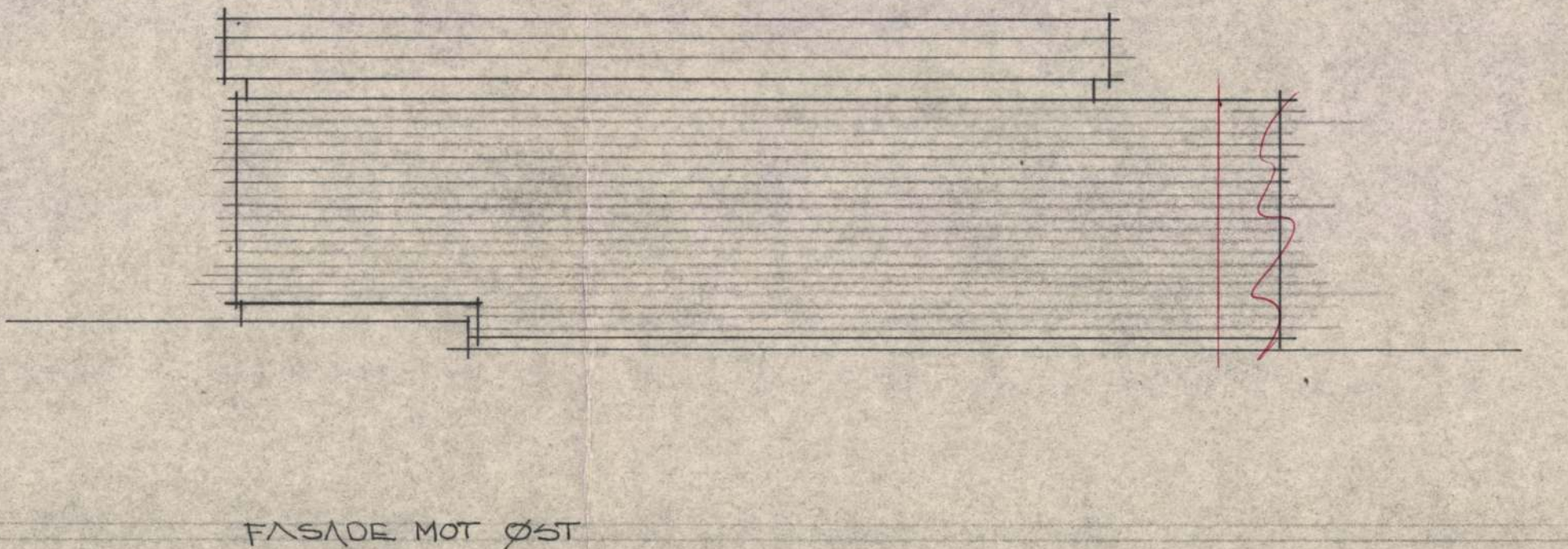
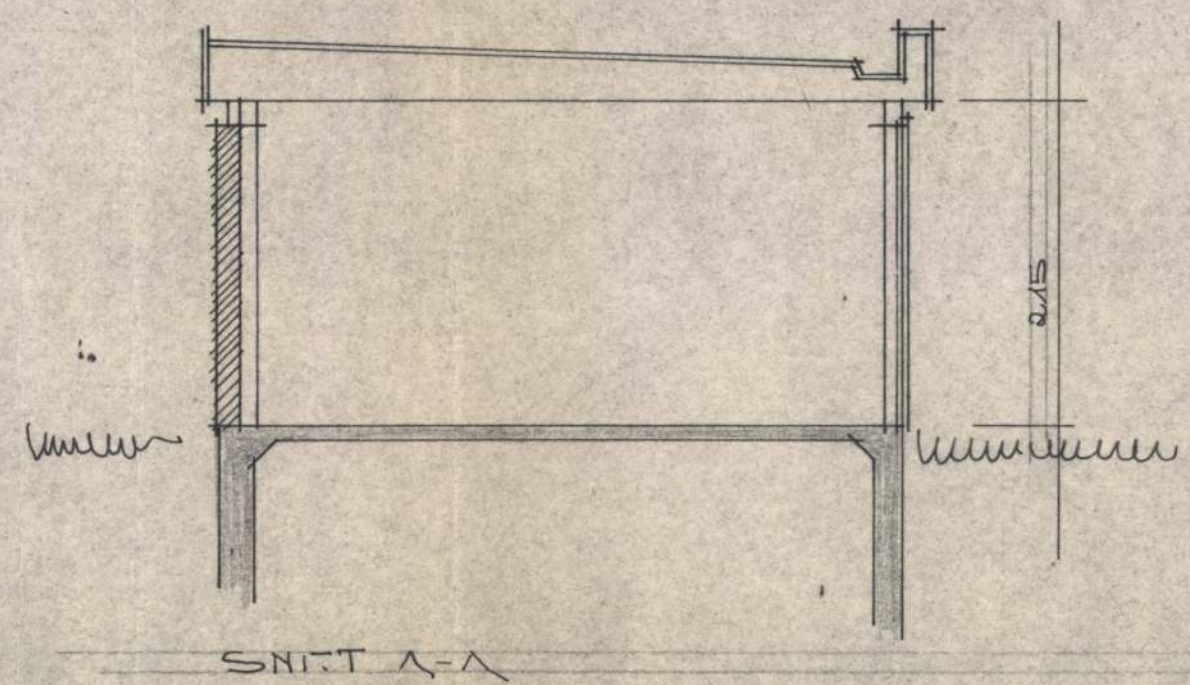
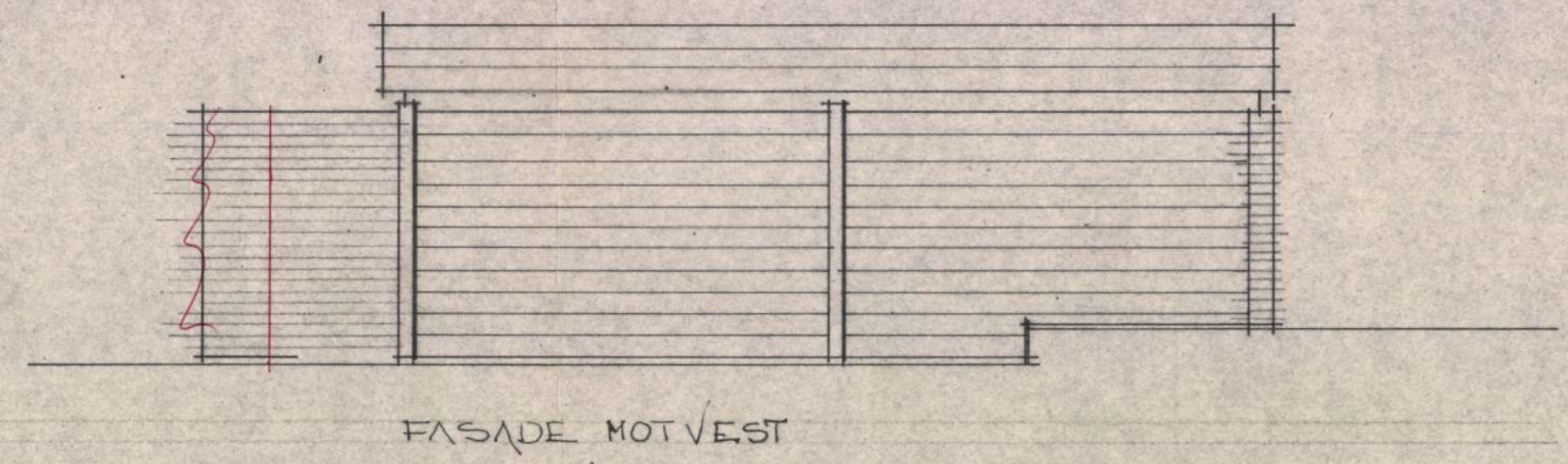
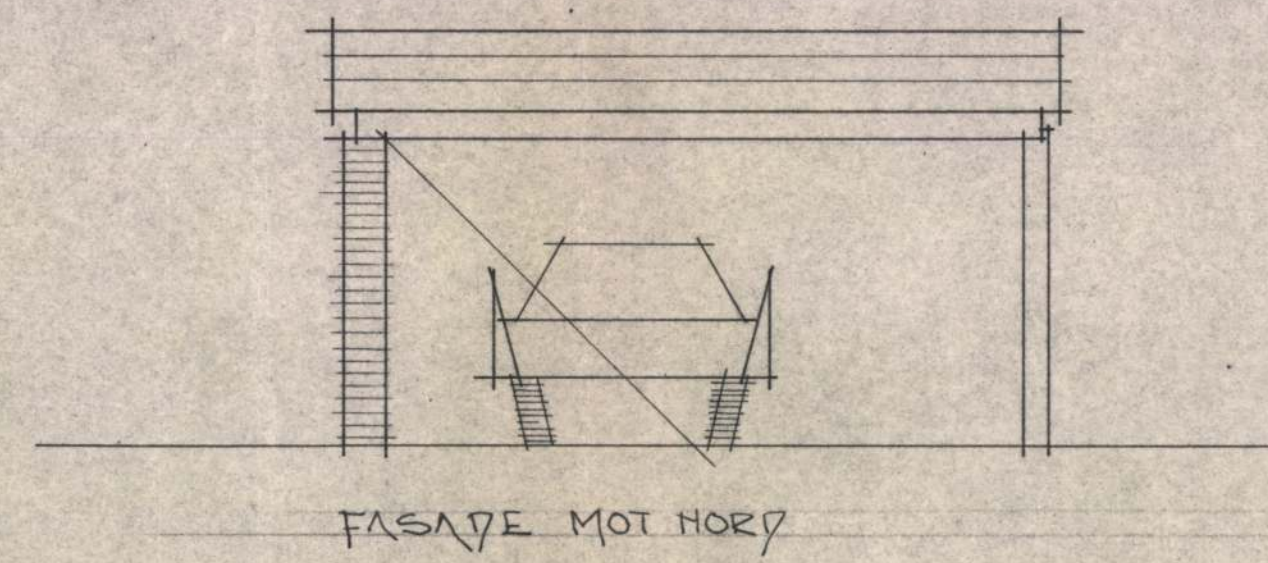
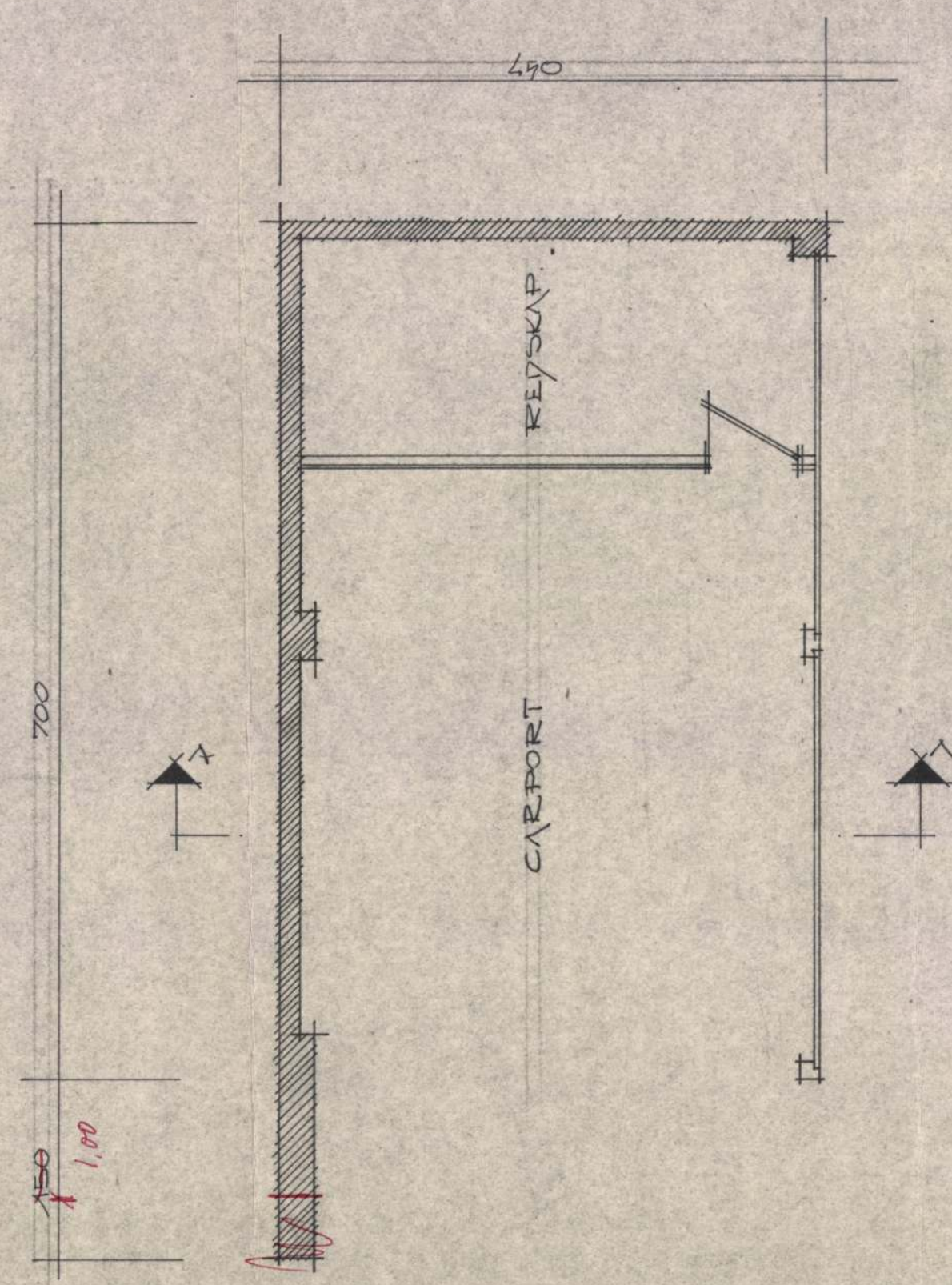


ENEBOIC FOR ELSE OG SIGMUND ØIE,
 AUKLEND.
 PLAN KJELLERETASJE.

MÅL 1:70
 18/3.69 ↓ 5.

Stavanger Kommune
 BYGNINGSETATENE
 21 MARS 1969

Arkiv nr. 503.1 J. nr. 875



ELISE OG SIGMUND ØIE SNAREHÅGEN 44 AUKLEND VEST.

CARPORT OG REIJSKAPSROM

MÅL 1:70 FEBR. 70

Stjerne.

Kartutsnitt over
 Gnr.18 bnr.560.
 (Snarehaugen 44)
 M=1:1000, Areal=577m².
 Kartref: O-22.

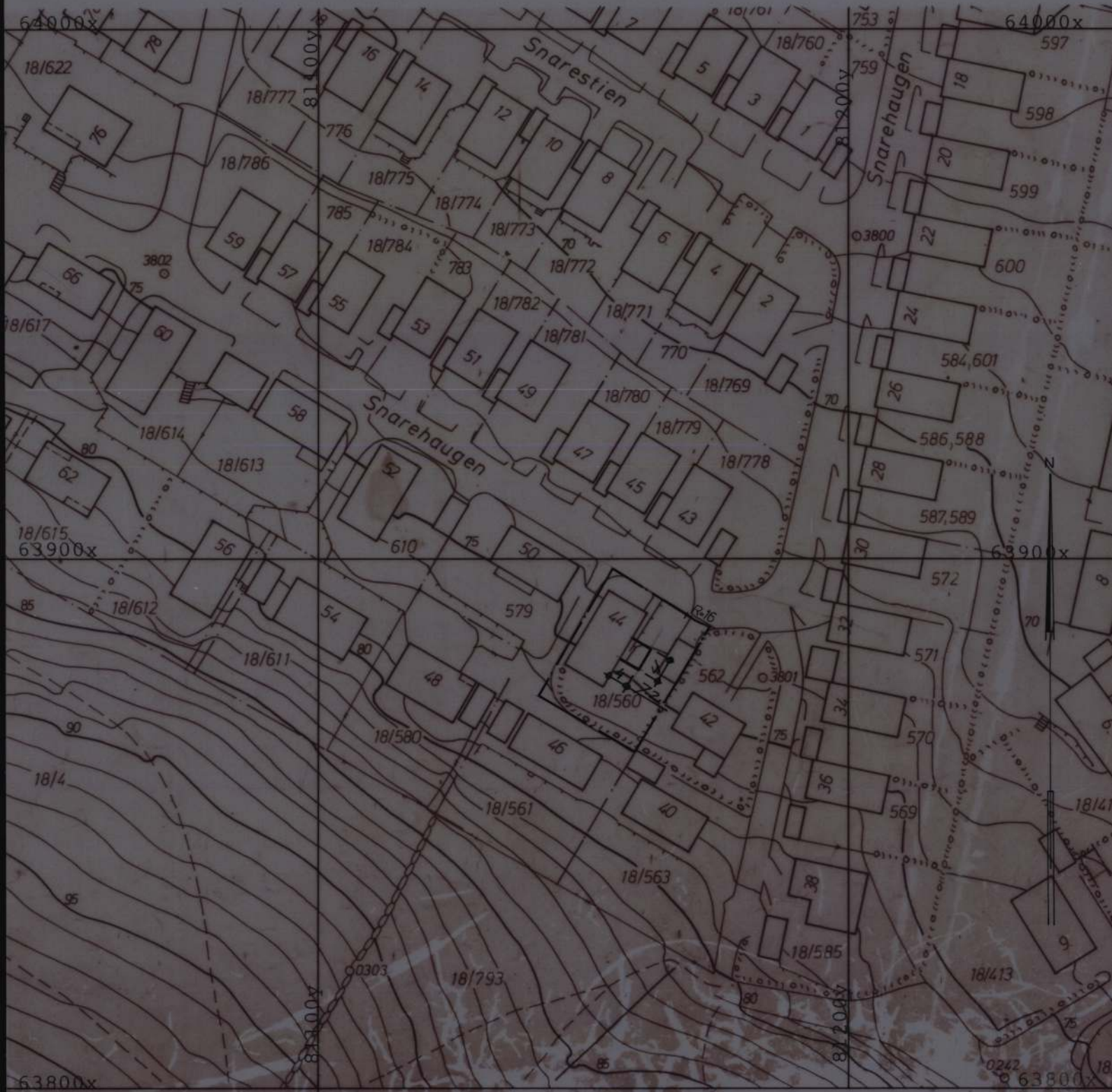
Stavanger Kommune
 BYGNINGSETATENE
 17 AUG. 1984
 Inr. 2932 A. 503.1

Stavanger Oppmålingsvesen, 6.7.83.

H. Ramsfjell
 H.Ramsfjell.
 bem.

- Hjemmelshaver : Åsleik Rannestad.
- 18/579 : Terje Eide.
- 18/580 : Berta K. Haugstad.
- 18/561 : Kjell Fossmark.
- 18/563 : Magne Hiim.
- 18/562 : Ola Kaada.
- 18/778 : Idar Ekeland.
- 18/779 : Hans E. Paulsen.

M.Johansen.



Kartutsnitt over
Gnr.18 bnr.560.
(Snarehaugen 44)
M=1:1000, Areal=577m².
Kartref: O-22.

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE

17 AUG. 1984

STAVANGER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

19 SEPT. 1983

Stavanger Kommune
BYGNINGSSJEFEN

3 OKT. 1983

A.503.1 Jnr. 359/

Stavanger Oppmålingsvesen, 6.7.83

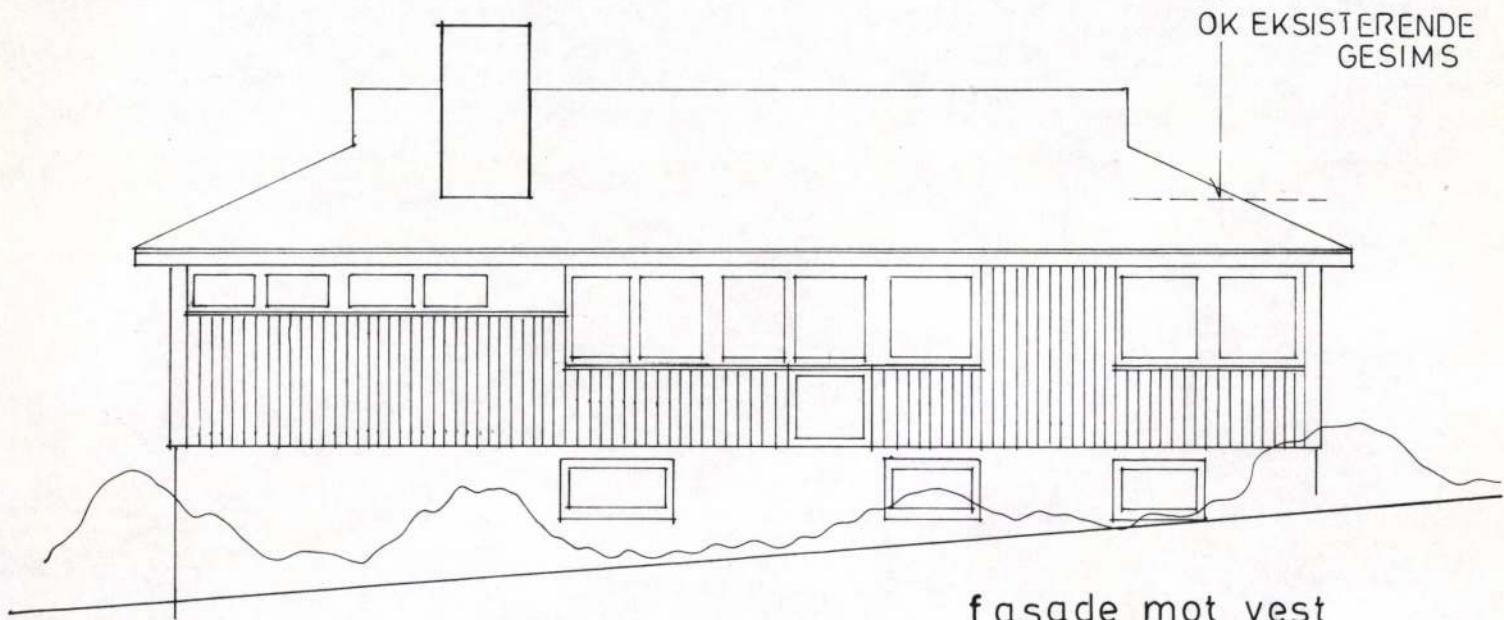
Jnr. 2932 A.503.1

H. Ramsfjell
H. Ramsfjell.
bem.

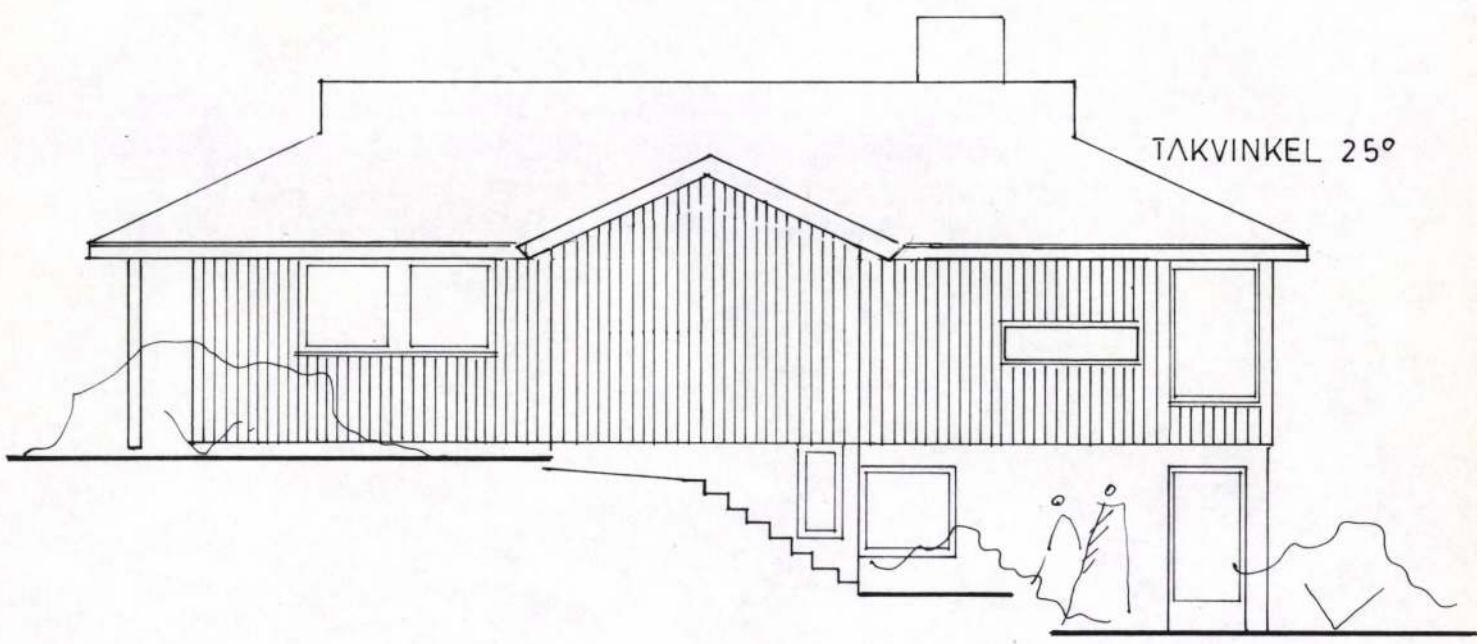
Hjemmelshaver : Åsleik Rannestad.
18/579 : Terje Eide.
18/580 : Berta K. Haugstad.
18/561 : Kjell Fossmark.
18/563 : Magne Hiim.
18/562 : Ola Kaada.
18/778 : Idar Ekeland.
18/779 : Hans E. Paulsen.

M. Johansen.





fasade mot vest



fasade mot øst

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
17 AUG. 1984
Jnr. 2932 A.503.1

STAVANGER KOMMUNE

16 AUG. 1984
Gnr. 18 blv. 570

KORRIGERT TAKVINKEL 88.84 h.s.

FAMILIEN RANNESTAD

FASADER MÅL 1:100

DATO 3.7.83

Ljahnar Støpe.
arkitekt mnal

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE

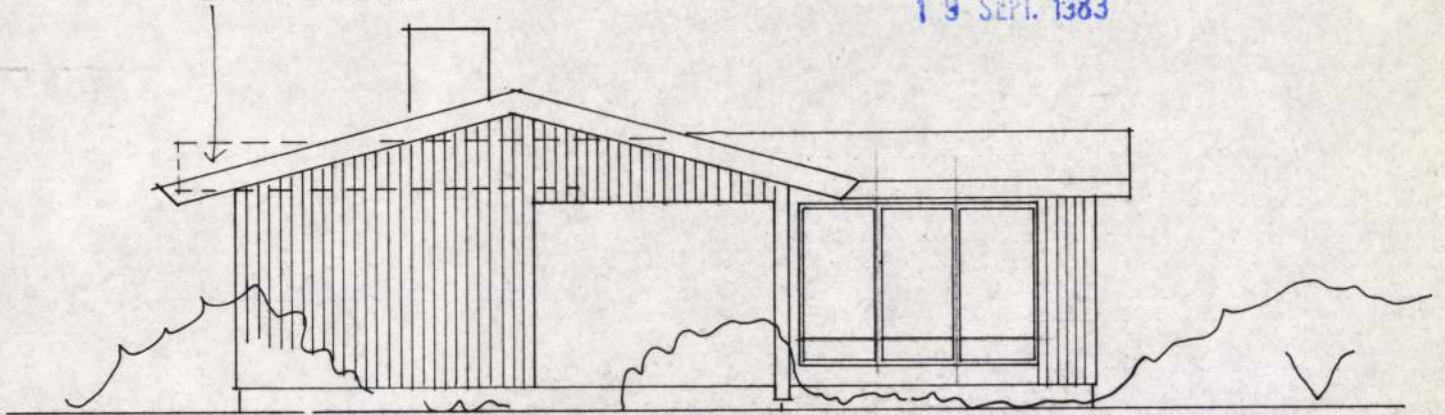
17 AUG. 1984

Jnr. 2932 A. 503.1

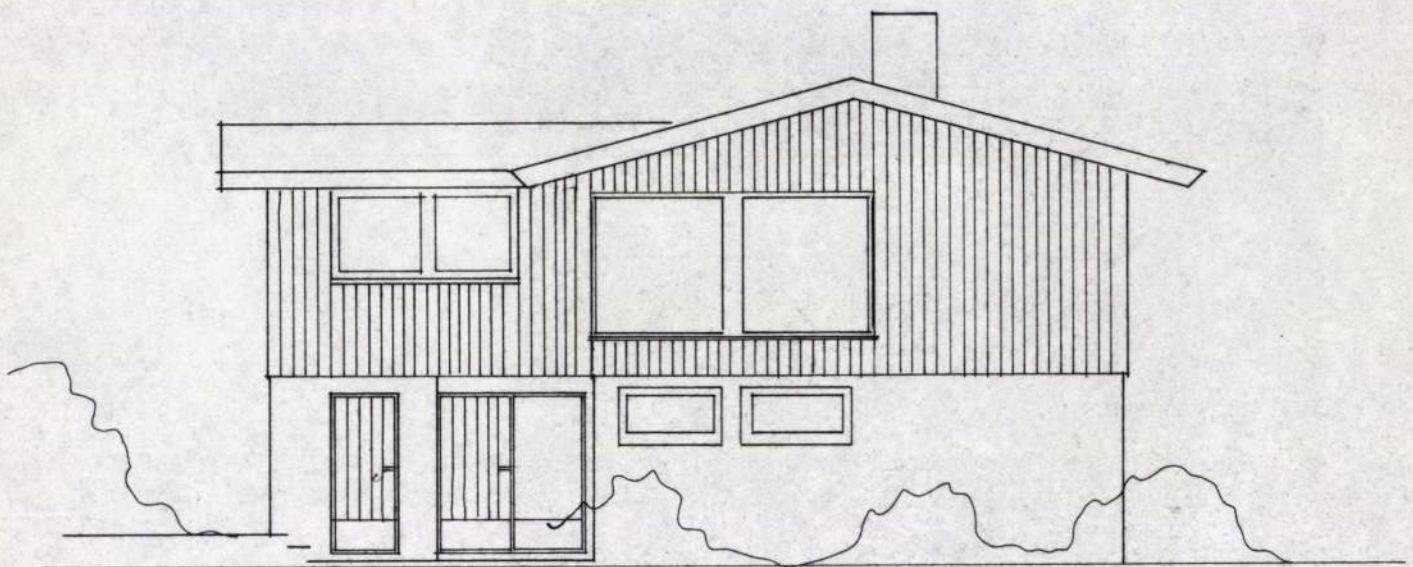
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSJEFFEN

19 SEPT. 1983

EKSISTERENDE GESIMS



fasade mot syd



fasade mot nord

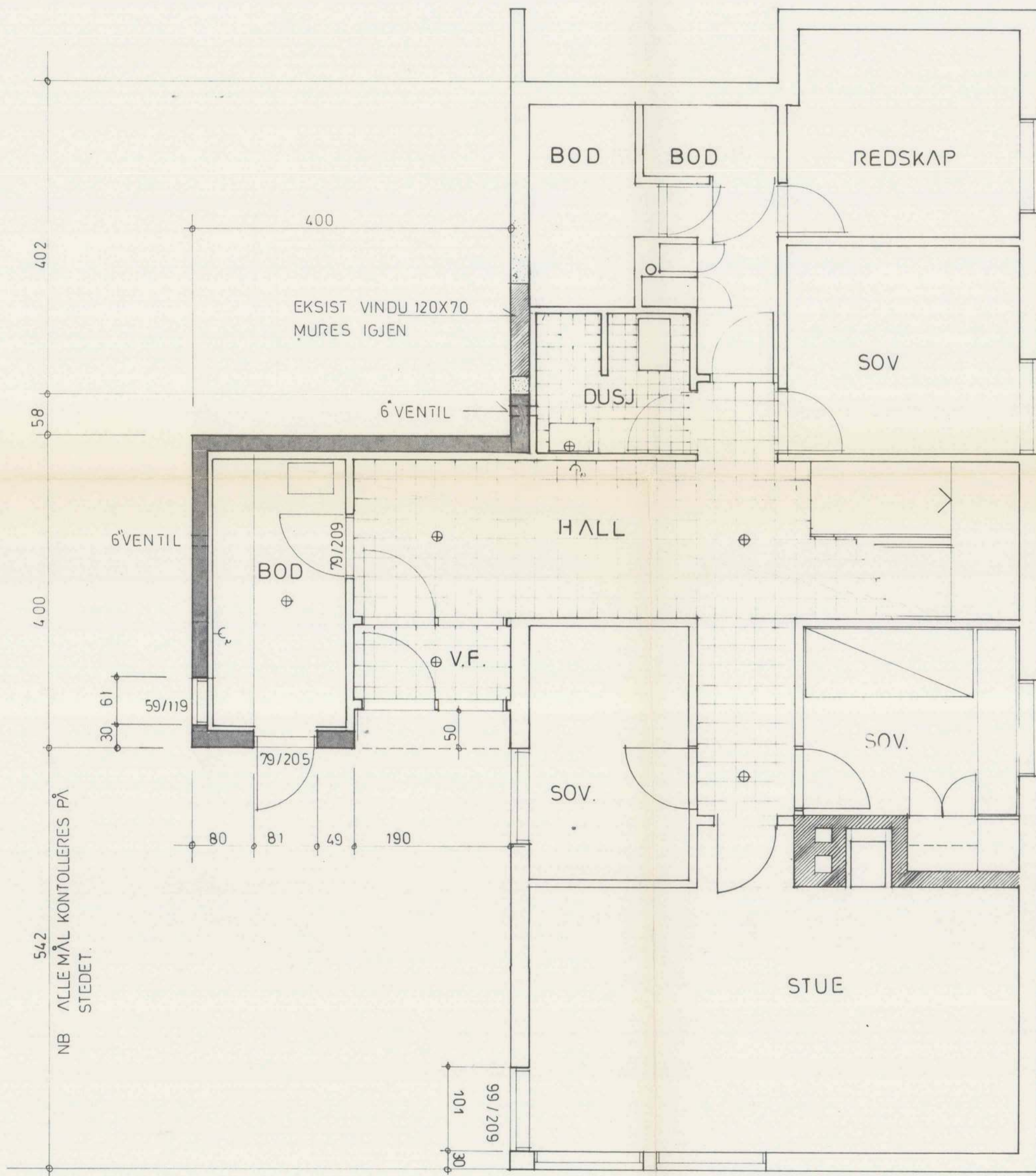
Gen. 18 bnr. 560

FAMILIEN RANNESTAD

FASADER MÅL 1:100

DATO 3.7.83

Johann Steyrer
arkitekt mnl



Stavanger Kommune
BYGNINGSSETATENE
17 AUG. 1984
Jnr. 2932 A. 503.1

Stavanger Kommune
BYGNINGSSETATENE
3 OKT. 1983
A. 503.1 Jnr. 359/

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
19 SEPT. 1983

UNDERETG.

Ann. 18 bnr. 560

FAMILIEN RANNESTAD
SNAREHAUGEN 44

PLAN UNDERETASJE

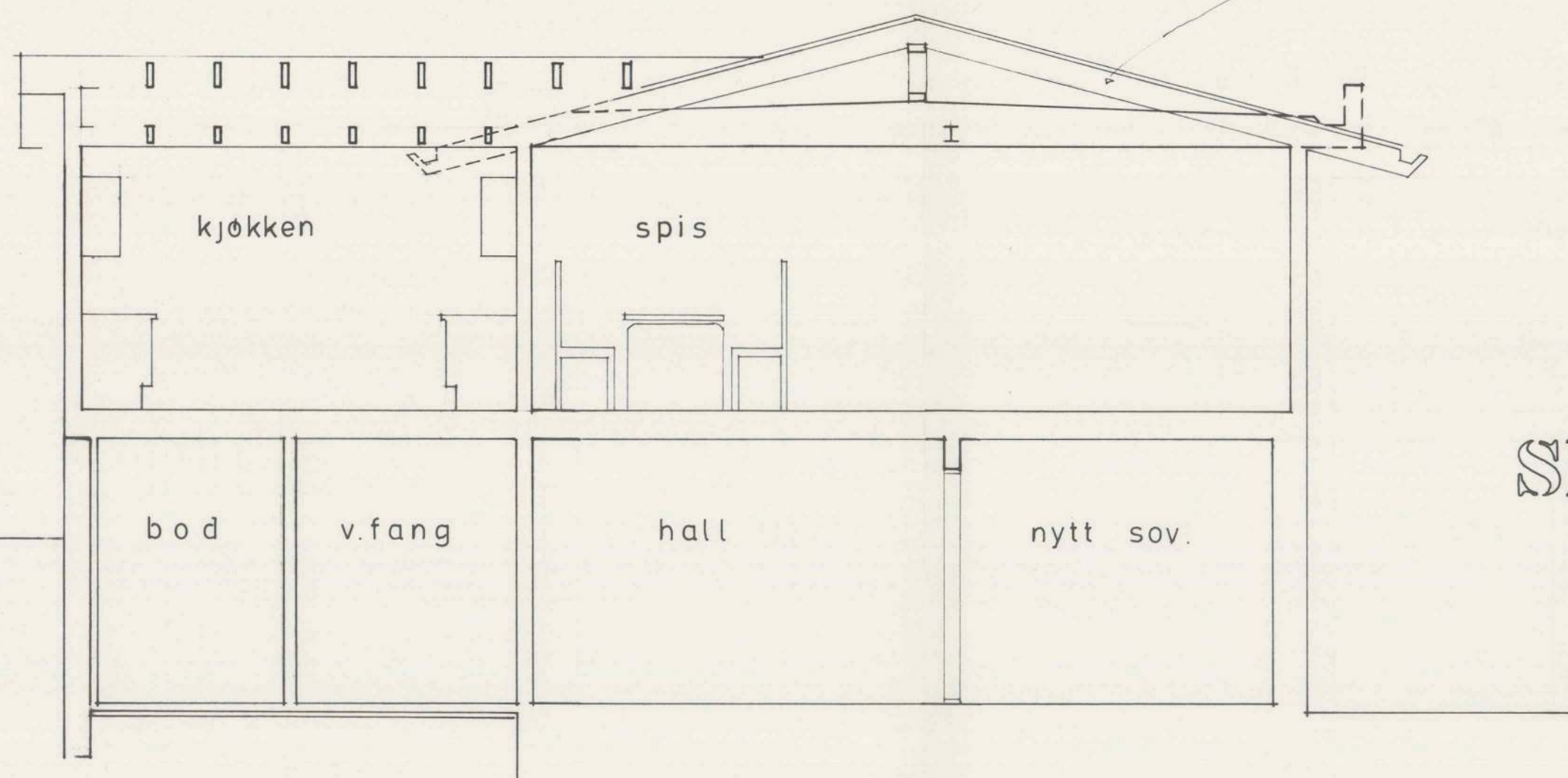
MÅL 1:50

TILBYGG OMBYGGING

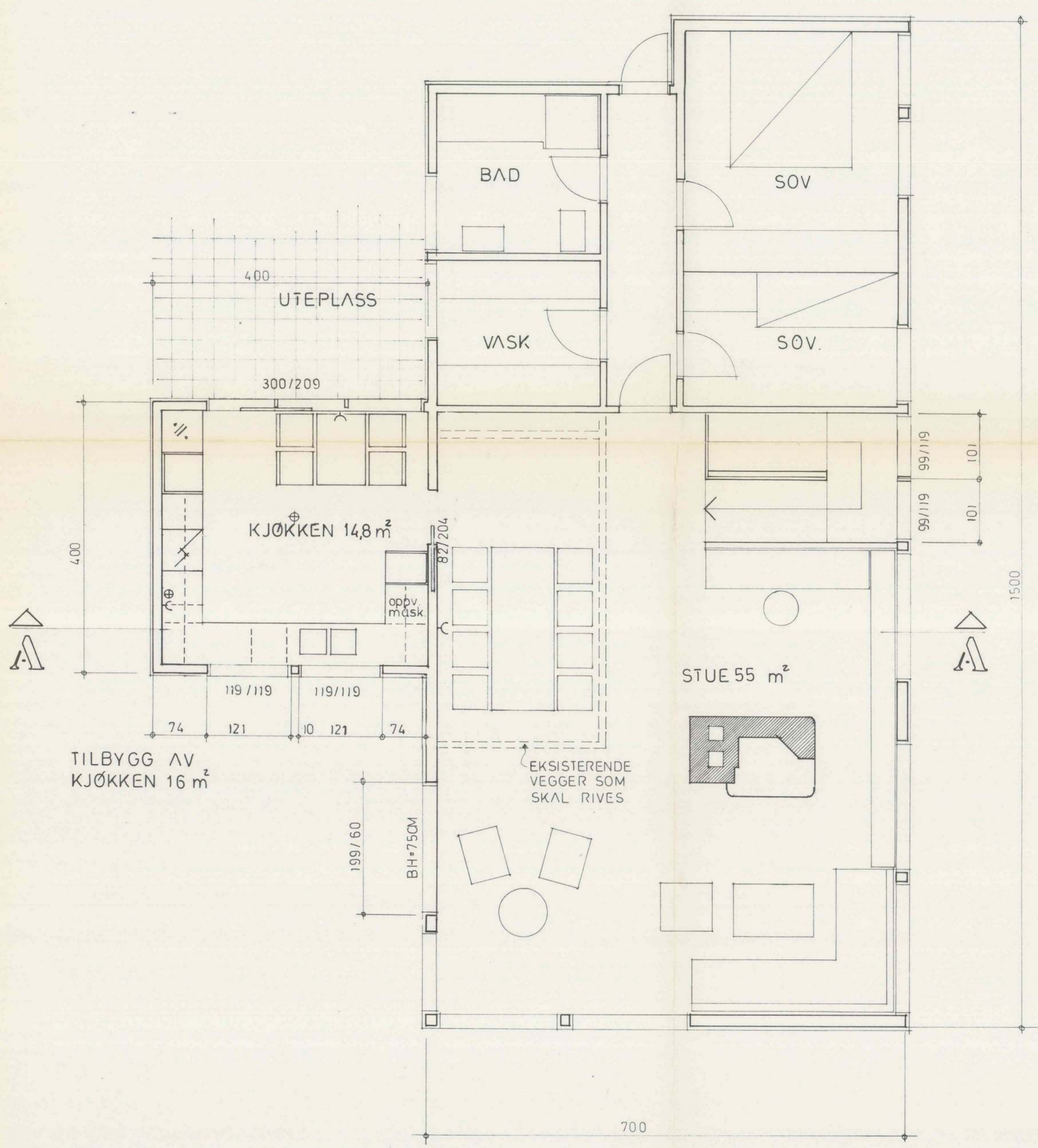
ARKMNAL HJALMAR STYVE
LANGGT 50 STAVANGER
TLF 535400 535900

1

NYTT TAK 15°



SNITT A



Stavanger Kommune
BYGNINGSSETERNE
17 AUG. 1984
Jnr. 2932 A.503.1

Stavanger Kommune
BYGNINGSSETERNE
3 OKT. 1983
A.503.1 Jnr. 359/

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN
13 SEPT. 1983

PLAN 1. ETG

Ans. 18 ber. 560

FAMILIEN RANNESTAD
SNAREHAUGEN 44

PLAN 1. ETASJE
SNITT

MÅL 1:50

TILBYGG OMBYGGING

ARKMNAL HJALMAR STYVE
LANGGT 50 STAVANGER
TLF. 5354 00 5359 00

Forenklet byggekart over:

Gnr.: 18
 Bnr.: 560
 Adresse: Snarehaugen 44
 Areal: 465m²
 Hjemmelshaver: Åsleik Randestad

Målebrev koordinatbestemt: Ja

Naboliste vedlegges.

Symbolforklaring vedlegges.

Koordinatsystemet ref. seg til Euref 89.

Høydegrunnlag: NN 1954.

Målestokk: 1:500

Kommunalavdeling byutvikling
 Informasjon og serviceseksjonen 17/09/99

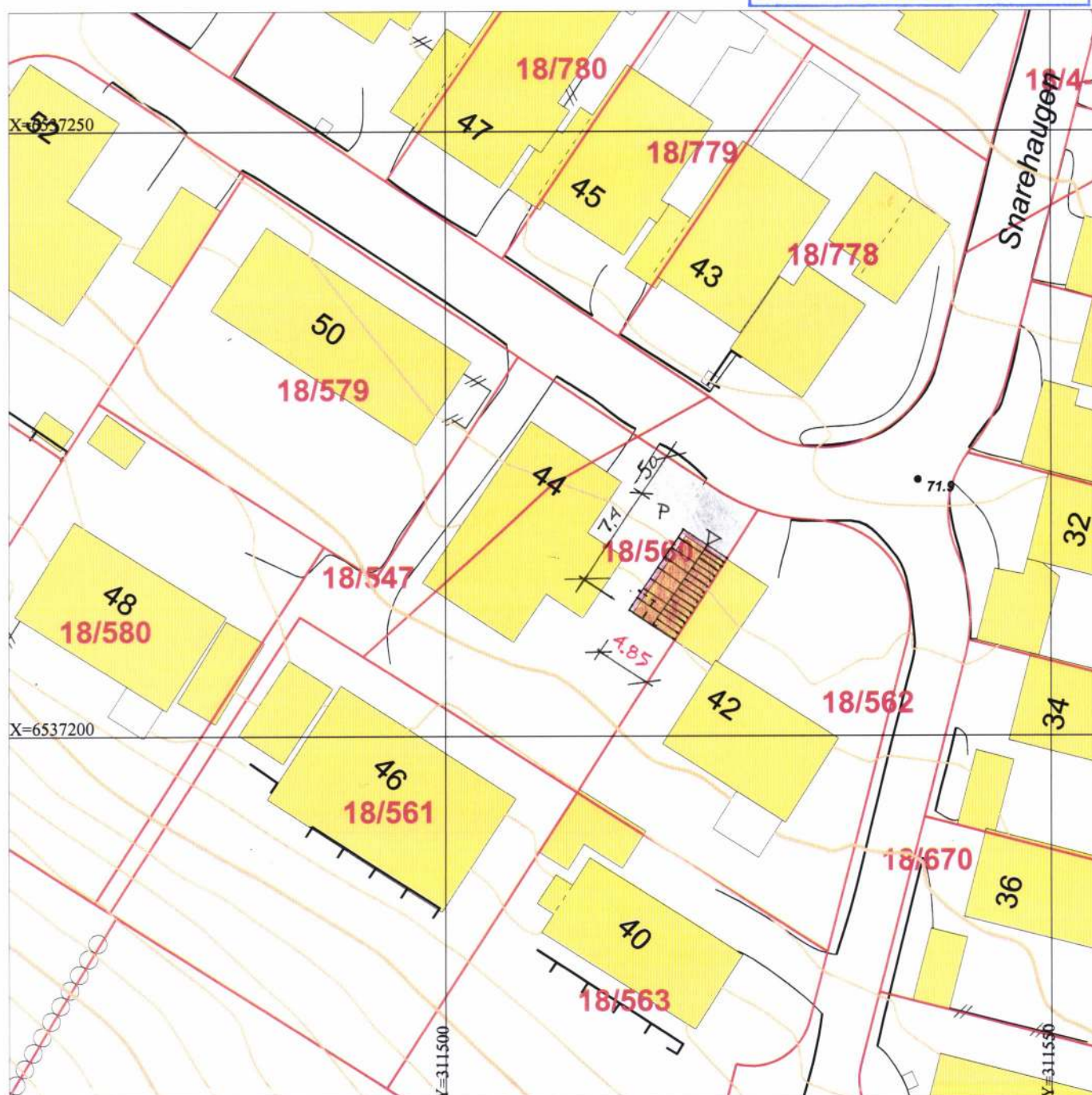
Lise Krohn

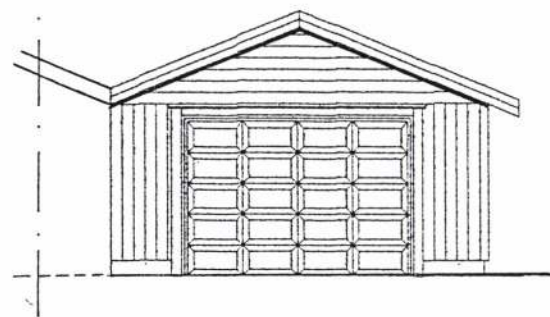
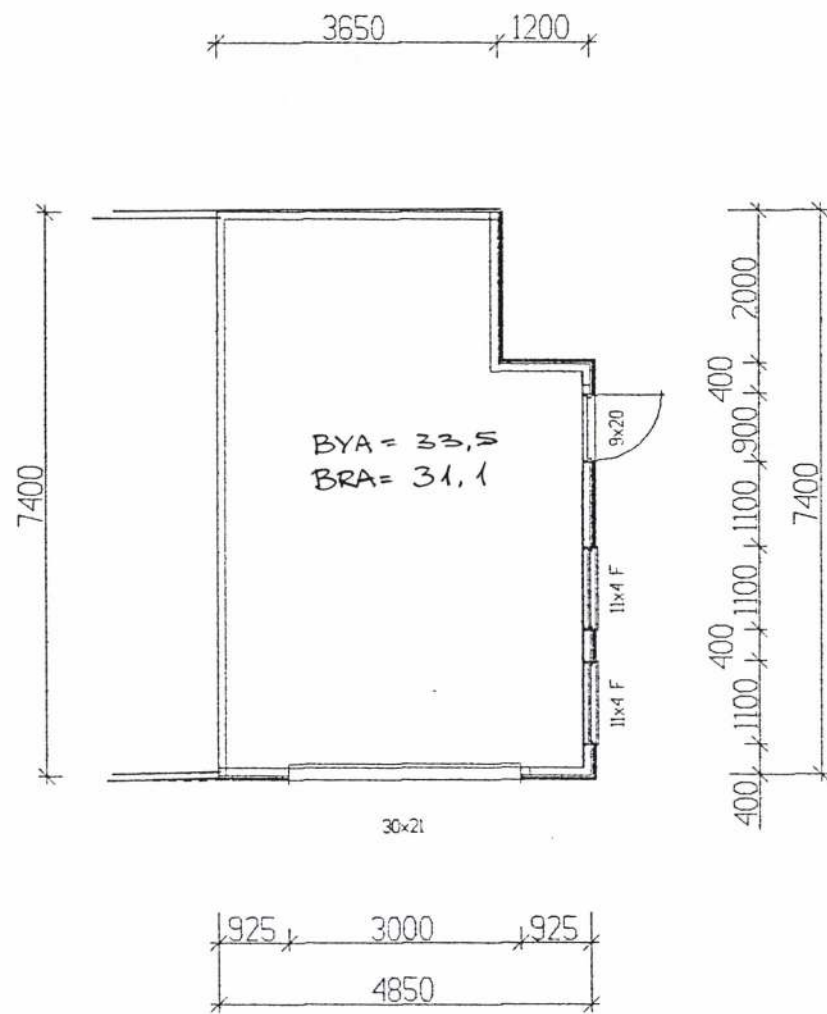
STAVANGER KOMMUNE
 Sentralarkivet

Dato: 22 SEPT. 1999

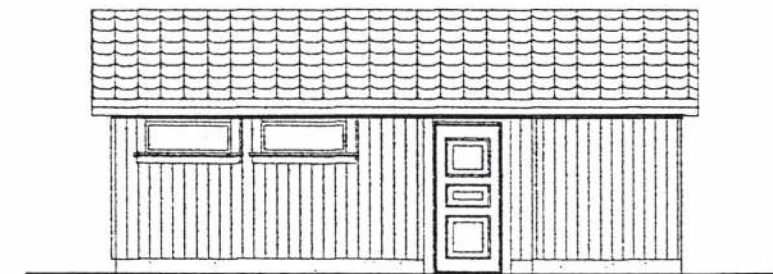
S.nr. J.nr.

Avd. Arkivkode

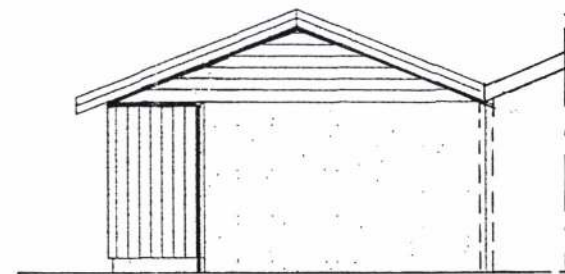




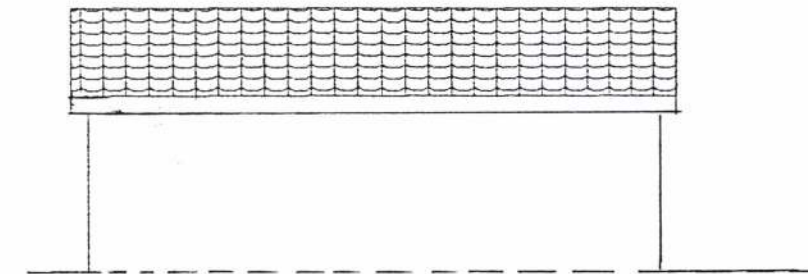
Fasade mot:



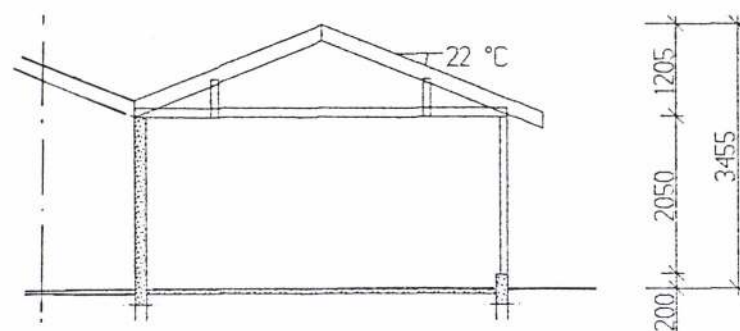
Fasade mot:



Fasade mot:



Fasade mot:



DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Asleik Rannestad

G.NR. B.NR.

Snarehaugen 44

KOMMUNE: Stavanger



Postboks 221, 4301 SANDNES

TEGNINGEN PÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ARKITEKTKONTORET IKKE MEDVIRKER I.

TEGN. GN	PROSJ.NR.
GODKJ.	AV11
MAL 1 : 100	TEGN. NR.
DATO 09.09.1999	501