PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

VILJARSHAUGEN 31

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Tegning

Ferdigattest

Matrikkelrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	314260117
Addresse	Viljarshaugen 31		
Postnr.	5538	Sted	HAUGESUND
Selgers navn	Sigfred Haavik		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2004

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

22 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert badekarNy baderomsinnredning

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FakturaFrøyland Flis og bad

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye ledninger til installasjon av baderomsmøbelement

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FakturaFrøyland Fis og bad

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet glass i noen punkterte vinduer

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FakturaTysvær Glass

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takstmann har funnet noe museskritt på kryploft

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.05.2026

Signert av *Sigfred Haavik*

Initialer selger:
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig

Viljarshaugen 31 , 5538 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 35, bnr. 1516

Sum areal alle bygg: BRA: 320 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22284-1527 **Referansenummer:** CY5316

Foretak: BYGGTEK NORGE AS **Takstingeniør:** Anders Molland

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

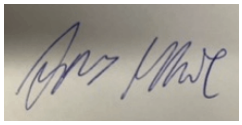
Byggtek Norge AS

Takst og byggtekniske tjenester.

Rapportansvarlig har blant annet følgende kompetanse.

Tømrersvenn
Teknisk fagskole/prosjektingeniør
Mange års kompetanse fra praktiske bygningsarbeider.
Kompetanse fra blant annet prosjektering, prosjektutvikling og prosjektledelse innen rehab og nybygg.
Sertifisering innenfor tilstandsvurdering, verditaksering og skade/reklamasjonstakst.
Tidligere daglig leder innenfor norsk boligkjedesystem med fokus på salg, prosjektering og utvikling av eneboliger og leilighetsbygg.

Rapportansvarlig



Anders Molland
Uavhengig Takstingeniør
anders@byggtek-norge.no
973 39 822

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eier har ved utarbeidelse av rapporten mottatt utkast for gjennomlesning før denne er blitt ferdigstilt.

Viktig! I rapporten kan det være beskrevet forhold der takstmann anbefaler ytterliggere undersøkelser eller innhenting av dokumentasjon. Dette gjøres fordi en er usikker på den totale konsekvensen og det totale behov for tiltak for å utbedre avviket. I rapporten vurderes også flere bygningsdeler på en del begrenset grunnlag og det er derfor ofte vanskelig å gjøre tilfredsstillende konklusjoner. Der det anbefales ytterliggere undersøkelser må kjøper være bevist dette, slike undersøkelser bør alltid utføres i forkant av boligkjøp. Normalt vil slike undersøkelser kreve vurderinger av fagperson, det vil altså ikke være mulig og få en tilfredsstillende oversikt over nødvendige tiltak og kostnader før slike undersøkelser er utført.

Påpeker at rapporten vurderer byggtekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt. Selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser.
Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning.
Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring. Det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Dette er en enebolig over to plan.
Boligen er over murer oppført med bindingsverk i tre tekket med liggende trekledning. Det er også yttervegger oppført med teglstein.
Det er saltakskonstruksjoner av taksperrer i tre, taket er utvendig tekket med betongstein.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje og elde, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder.
Det registreres ikke vesentlige avvik som krever umiddelbare tiltak.
Som følge av alder må noe ekstra vedlikeholdsbehov forventes i tiden fremover, dette er normalt når boliger overstiger en alder på 20 år.
Overordnet fremstår boligen i god tilstand, alder hensyntatt.
Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå, og stedvis fra takfot ved balkong, og i stige. Ved balkong er taket også besiktiget fra taknivå. Påpeker at hoveddeler av tekkingen kun er besiktiget fra større avstand, kontrollen er noe begrenset som følge av dette.
Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Basert på alder og visuelle observasjoner gis TG1, taktekking fremstår i ok tilstand. Som følge av alder bør nå tekkingen overvåkes og vedlikeholdes noe ekstra i tiden fremover.

Det er renner, nedløp, og beslager av metal/aluminium.
Takvann ledes til rør i terreng.
Piper er pusset over tak.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Deler av boligen er oppført med teglstein.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonen er for hoveddeler av konstruksjoner helt gjenbygget, det er kott dører med adkomst til rom bak knevegger, i disse områdene får takstmann utført noe kontroller.

Der som takstmann får besiktiget konstruksjoner avdekkes det ikke spesielle avvik.
Takstmann åpner en luke i himling i garderoberom, over denne er det isolasjon så takstmann går ikke opp på kryploft. Det registreres en del museskit i luken, og noe i rom bak knevegger. Det bør utføres nærmere undersøkelser, om det er noe skader etter smågnagere kan ikke utelukkes før flere undersøkelser er utført.
Registrerte forhold tilsier at en bør kontrollere, og utbedre boligens musesikring.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er flere takvinduer i boligen.
Eier opplyser at det etter byggeår er skiftet 3 stk glass i boligen (kun glassene, ikke karmer). 3 glass er skiftet i 2026, og de 3 andre for 4-5 år siden.
Boligens ytterdører fremstår generelt i ok tilstand, og med normalt elde vurdert mot alder.
Balkongdøren på loftsplan ble fornyet i 2019.
Låsefunksjon ved innvendig vrider fungerer ikke for garasjedøren, men låsing med nøkkel fungerer. Det er noe mindre avvik/skade i dørbladet ved låsekassen.
Som følge av alder må noe økt vedlikeholdsbehov forventes for de eldre dørene i tiden fremover, dette anses normalt.

Det er balkong/takterrasse tilknyttet loftsplan, det er tekking med pvc membran, og rekkverk i tre.
Tekkingen av sarnafil fremstår i ok tilstand, alder tilsier at denne har noe begrenset gjenværende levetid, og derfor bør overvåkes nærmere i tiden fremover.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet.
Innvendige tak har malte plater.
Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet

Beskrivelse av eiendommen

vurdering. Kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.
Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Boligen er møblert ved befaring, gjør oppmerksom på at takstmann ikke flytter rundt på inventar/innbo for å lete etter overflateavvik.
Noe sprekker i malingsskjøter tilknyttet tak er påvist, gjør oppmerksom på at takstmann ikke vurderer slike forhold nærmere, estetiske avvik, riss, og sprekker må kjøper selv besiktige og vurdere. Behov for tiltak er i stor grad en subjektiv vurdering.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Det er ikke opplyst om utfordringer med å fyre i ildstedet.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.
Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn.

Boligen har malt tretrapp.
Trapp fremstår med normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år.
Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand. Som følge av alder på over 20 år må noe begrenset gjenværende levetid forventes for flislagte overflater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Som følge av alder må noe begrenset gjennværende levetid forvente for flislagte overflater.
Rommet har fall til sluk, ved vannlegging under kabinett ledes vann ok til sluk.
Oppbrett av membran er påvist ved terskel, kombinert med fall anses det ikke større risiko for at bruks/lekkasjevann kan ledes til gang via dør.
Gjeldende krav da rommet ble etablert anses ivaretatt.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Mansjett ført under klemring er bekreftet i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot dusj.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet. Resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket. Eier av bolig bør alltid være ekstra årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år.
Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand. Som følge av alder på snart 20 år må noe begrenset gjenværende levetid forventes for flislagte overflater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.
Dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.
Mansjett ført under klemring er bekreftet i sluk.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, og badekar.
Eier opplyser at badekar og innredning ble fornyet i ca 2021.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobe mot bad.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet. Resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket. Eier av bolig bør alltid være ekstra årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

Vaskerom med teknisk rom.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år.
Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
For teknsik del av rommet er det tapet på vegger.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er 2 plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Påpeker at membran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring. Dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke utført som følge av utsatte konstruksjoners plassering mot yttervegg, kombinert med at rommet ikke har bruk som normalt leder vann til gulv.

Beskrivelse av eiendommen

Ved indikasjonsmålinger, og visuelle kontroller avdekkes det ikke indikasjoner på fuktpåvikrning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Kjøkken har en alder på litt over 20 år, elde i forhold til dette må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Det er toalettrom med flislagt gulv, og tapetserte vegger.
Det er vegghengt toalett og servant med innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Det er avløpsrør av plast.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert gassinstallasjoner.
Boligen har gasspeis i stue, samt varmesentral for oppvarming av vann ved bruk av gass.
Jeg er ikke fagmann for feltet, og har derfor ikke god nok kunnskap til å vurdere gassinstallasjoner, eiers bekreftelse på at det foreligger serviceavtale for anlegget gjør at det settes TG1 for punktet.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har vannbåren varme, anlegget er besiktiget/vurdert på vaskerom/teknisk rom i fordelerskap.
Det avdekkes ikke avvik ved befaring. Eier opplyser at anlegget fungerer tilfredsstillende.
Oppvarming av anlegget skjer ved bruk av gasskjele.

Elektrisk anlegg er fra byggeår, dette vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Boligens utførelse med ringmur, og støpt plate over grunn gjør at drenering anses av noe sekundær betydning for boligens utvendig fuktsikring mot terreng.
Takvann ledes til rør i terreng. Det avdekkes ikke avvik som tilsier at dreneringen har svekket effekt.
Bygningen har betonggrunnmur.
Der som murer kan besiktiges fremstår disse i ok tilstand.
Boligen ligger i noe skrånende terreng, men tomten er opparbeidet flat.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

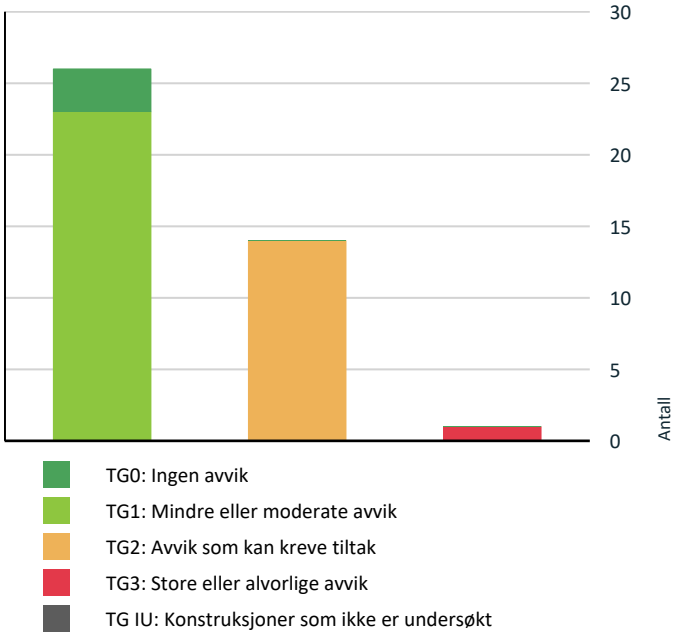
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

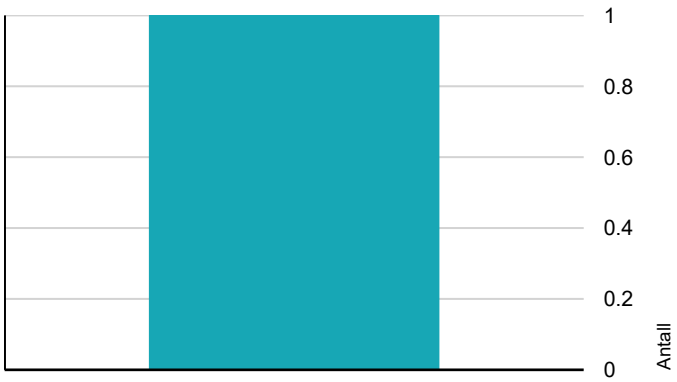
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom med teknisk rom. > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom med teknisk rom. > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom med teknisk rom. > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2004

Kommentar

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår ok vedlikeholdt, noe økt vedlikeholdsbehov må forventes i tiden fremover, dette anses normalt vurdert mot alder.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå, og stedvis fra takfot ved balkong, og i stige. Ved balkong er taket også besiktiget fra taknivå. Påpeker at hoveddeler av tekkingen kun er besiktiget fra større avstand, kontrollen er noe begrenset som følge av dette.
Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Basert på alder og visuelle observasjoner gis TG1, taktekking fremstår i ok tilstand. Som følge av alder bør nå tekkingen overvåkes og vedlikeholdes noe ekstra i tiden fremover.









TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er renner, nedløp, og beslager av metal/aluminium.
Takvann ledes til rør i terreng.
Piper er pusset over tak.

Vurdering av avvik:

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

Piper har en del riss i utvendig overflate/puss, tilstanden gir noe økt risiko for fuktvandringer og fuktgjennomslag til konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• 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.

Anbefaler og få utført en nærmere vurdering av overflater for piper over tak, riss og sprekker kan utvikle seg videre, ofte vil dette også medføre til fuktvandringer som kan gi frostsprengning og skader.

Tilstandsrapport







TG 3 Snøfangere

Beskrivelse

Boligen har noe snøfangere, men dette er ikke etablert for alle områder der folk kan ferdes, eller oppholde seg.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

For å sikre mot nedfall av snø og is i områder der folk normalt beveger eller oppholder seg, er det krav til etablering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Deler av boligen er oppført med teglstein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kledningen fremstår generelt i ok tilstand, og med normalt elde. Noe sprekker og elde/mindre råte registreres stedvis, da spessielt i ender for enkelte trebord. Dette anses normalt vurdert mot alder, kjøper må forvente behov for noe økt vedlikehold i tiden fremover, samt behov for utskifting av enkelte værutsatte kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstand fremstår som forventet vurdertmot alder. Utfør ekstra godt vedlikehold i tiden fremmover, samt forvent at behov for utskifting av enkelte utsatte kledningsbord vil forekomme.





Tilstandsrapport











TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonen er for hoveddeler av konstruksjoner helt gjenbygget, det er kott dører med adkomst til rom bak knevegger, i disse områdene får takstmann utført noe kontroller.

Der som takstmann får besiktiget konstruksjoner avdekkes det ikke spesielle avvik.
Takstmann åpner en luke i himling i garderoberom, over denne er det isolasjon så takstmann går ikke opp på kryploft. Det registreres en del museskit i luken, og noe i rom bak knevegger. Det bør utføres nærmere undersøkelser, om det er noe skader etter smågnagere kan ikke utelukkes før flere undersøkelser er utført. Registrerte forhold tilsier at en bør kontrollere, og utbedre boligens musesikring.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er flere takvinduer i boligen.
Eier opplyser at det etter byggeår er skiftet 3 stk glass i boligen (kun glassene, ikke karmer). 3 glass er skiftet i 2026, og de 3 andre for 4-5 år siden.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG2 er gitt da vinduer nå har passert over 50% av forventet levetid, samt at noe elde registreres for vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduer har normalt elde vurdert mot alder, dette innebærer nå at behov for ekstra vedlikehold må forventes. Med alder og elde følger nå også en økt sannsynlighet for at avvik tilknyttet pakninger, omramming og andre funksjoner vil kunne oppstå. Alder medfører også en forhøyet risiko for lekkasje og fuktinntrenging til konstruksjoner, en bør derfor overvåke bygningsdelen ekstra i tiden fremover.
Som følge av tilstand ved befaring må det forventes økt vedlikeholdsbehov for vinduer, dette gjelder spesielt værutsatte fasader. Når det vil bli behov for utskiftinger er vanskelig og si noe om.
Overordnet fremstår vinduer i ok tilstand, alder hensyntatt. Behov for ekstra vedlikehold, og noe utskiftinger i noe nær fremtid anses normalt vurdert mot alder. Dette er et noe værhardt område som gir ekstra påkjennng for utvendige bygningsdeler.









TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligens ytterdører fremstår generelt i ok tilstand, og med normalt elde vurdert mot alder.
Balkongdøren på loftsplan ble fornyet i 2019.
Låsefunksjon ved innvendig vrider fungerer ikke for garasjedøren, men låsing med nøkkel fungerer. Det er noe mindre avvik/skade i dørbladet ved låsekassen.
Som følge av alder må noe økt vedlikeholdsbehov forventes for de eldre dørene i tiden fremover, dette anses normalt.





Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er balkong/takterrasse tilknyttet loftsplan, det er tekking med pvc membran, og rekkverk i tre.
Tekkingen av sarnafil fremstår i ok tilstand, alder tilsier at denne har noe begrenset gjenværende levetid, og derfor bør overvåkes nærmere i tiden fremover.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.
Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering. Kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater. Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Boligen er møblert ved befaring, gjør oppmerksom på at takstmann ikke flytter rundt på inventar/innbo for å lete etter overflateavvik.
Noe sprekker i malingsskjøter tilknyttet tak er påvist, gjør oppmerksom på at takstmann ikke vurderer slike forhold nærmere, estetiske avvik, riss, og sprekker må kjøper selv besiktige og vurdere. Behov for tiltak er i stor grad en subjektiv vurdering.





TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.
Det er ikke opplyst om utfordringer med å fyre i ildstedet.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.
Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn.

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige trapper**

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Trapp fremstår med normal bruksslitasje.





VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig.
De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.

LOFT > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand. Som følge av alder på over 20 år må noe begrenset gjenværende levetid forventes for flislagte overflater.





LOFT > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Som følge av alder må noe begrenset gjennværende levetid forvente for flislagte overflater.
Rommet har fall til sluk, ved vannlegging under kabinett ledes vann ok til sluk.
Oppbrett av membran er påvist ved terskel, kombinert med fall anses det ikke større risiko for at bruks/lekkasjevann kan ledes til gang via dør.
Gjeldende krav da rommet ble etablert anses ivaretatt.

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Mansjett ført under klemring er bekreftet i sluk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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.



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot dusj.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet. Resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket. Eier av bolig bør alltid være ekstra årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig.
De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand. Som følge av alder på snart 20 år må noe begrenset gjenværende levetid forventes for flislagte overflater.

Vurdering av avvik:

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

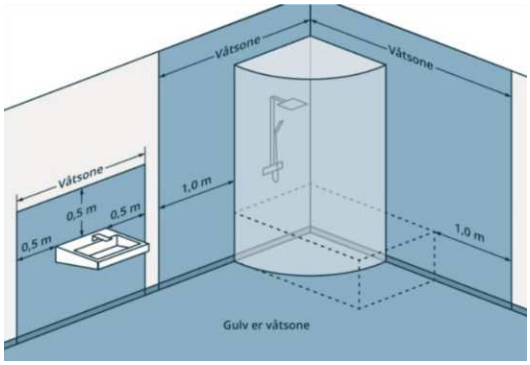
Det er vindu innenfor badekarets våtsone, løsningen anses til å gi økt risiko for fuktpåvirkning til konstruksjoner da dette er innenfor sone som kan utsettes for fuktpåvirkning.
Rommet har vindu innenfor badekarets våtsone. Utførelsen krever materialer og tetting/sikring som er egnet for slik plassering. Slik utførelse anses ikke etablert. Overgang til vinduer/dører i våtsone må tettes tilfredsstillende slik at fukt ikke kan gå inn i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det anbefales og gjøre tiltak tilknyttet vinduet som er plassert i våtsonen. Spesielt foringer er av produkt som tåler svært lite fuktpåvirkning. Det finnes også byggtekniske datablader som viser hvordan vinduer med slik plassering skal tettes i overgang fra membran/tettesjikt til vindusfeltet. Det avdekkes ikke skader som følge av utførelsen.







ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har fall til sluk som samsvarer med krav du boligen ble etablert. Det er ikke etablert tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved terskel, rommets flomkant anses derfor ikke tilfredsstillende etablert. Manglende flomkant gir noe økt risiko for at bruks/lekkasjevann kan ledes ut av rommet via dør.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Rommet fungerer med registrerte avvik, det er noe fall på gulvet, rommet har også to sluk. Det anses ikke spessielt forhøyet risiko for at lekkasjevann kan gå ut av rommet via dør.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring. Dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.
Mansjett ført under klemring er bekreftet i sluk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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.





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, og badekar.
Eier opplyser at badekar og innredning ble fornyet i ca 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobe mot bad.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet. Resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket. Eier av bolig bør alltid være ekstra årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.



ETASJE > VASKEROM MED TEKNISK ROM.

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig.
De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.

ETASJE > VASKEROM MED TEKNISK ROM.

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
For teknsik del av rommet er det tapet på vegger.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er montert helt ned til gulv. Platene skal monteres i en viss høyde opp fra gulet da disse ikke skal plasseres med nedre kant slik at denne kan bli stående i vann. Slik utførelse øker risikoen for fuktsvelling, og skader i plater, og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Dette er et vaskerom der vegger og gulv normalt ikke utsettes for fukt med dagens installasjoner. Altså fremstår avviket med noe mindre betydning slik rommets bruk er i dag. Utførelsen krever at det ikke etableres løsninger som jevnlig leder vann til vegg og gulv, slik løsning vil med platenes utførelse gi økt risiko for fuktskader.



ETASJE > VASKEROM MED TEKNISK ROM.

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

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

Det er fall på gulvet, og bruks/lekkasjevann vil ledes til sluk. Det er ikke etablert tilfredsstillende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved terskel, avviket gir noe ekstra risiko for at bruks/lekkasjevann kan ledes ut av rommet via dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet fungerer med registrerte avvik, det er noe fall på gulvet, og det anses ikke spesiell risiko for at bruks/lekkasjevann vil gå ut av rommet via døråpning.

ETASJE > VASKEROM MED TEKNISK ROM.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er 2 plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Påpeker at membran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring. Dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

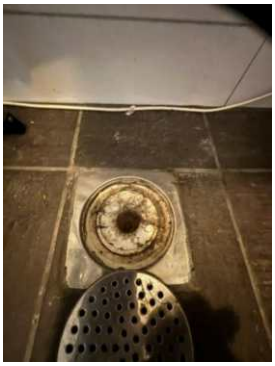
Forutsatt etablert membran/tettesjikt anses over 50% av forventet levetid passert med god margin.
Takstmann er svært usikker på om det er etablert tettesjikt på rommet fordi han ikke finner spor av dette tilknyttet sluk, eller i andre områder. Dersom rommet skulle mangle tettesjikt anser dette som et alvorlig avvik som gir risiko for fukskader, selv om rommet i dag ikke har installasjoner som normalt leder vann til vegg/gulv.
Det er registrert rørgjennomføring i vegg som ikke er tettet/silikonert mot baderomsplater. Utførelsen gir risiko for at bruks/lekkasjevann kan følge rørene inn i konstruksjoner. Avviket bør utbedres, dette gjøres enkelt ved å silikonere alle utette overganger mot vegg.

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

Anbefaler og kontakte murer for å utføre undersøkelser som kan bekrefte om rommet har, eller ikke har vanntett sjikt på gulv.
Når takstmann ikke får bekreftet tettesjikt for rommet, og det ikke foreligger dokumentasjon blir det en antagelse at dette eksisterer. Det anses vesentlig og få bekreftet at slikt tettesjikt er etablert, det er dette sjiktet som hindrer fukt fra å gå til tilliggende konstruksjoner, flere undersøkelser anbefales utført. Dersom våtrommet mangler tettesjikt vil det bli gitt TG3/alvorlig avvik som krever utbedringer.



Avløpsrør er ikke tettet mot veggplater.





ETASJE > VASKEROM MED TEKNISK ROM.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM MED TEKNISK ROM.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM MED TEKNISK ROM.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført som følge av utsatte konstruksjoners plassering mot yttervegg, kombinert med at rommet ikke har bruk som normalt leder vann til gulv.
Ved indikasjonsmålinger, og visuelle kontroller avdekkes det ikke indikasjoner på fuktpåvikrning.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Kjøkken har en alder på litt over 20 år, elde i forhold til dette må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

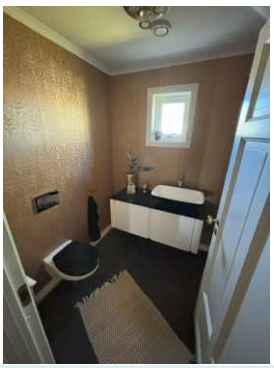
Det er toalettrom med flislagt gulv, og tapetserte vegger.
Det er vegghengt toalett og servant med innredning.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.





TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert gassinstallasjoner.
Boligen har gasspeis i stue, samt varmesentral for oppvarming av vann ved bruk av gass.
Jeg er ikke fagmann for feltet, og har derfor ikke god nok kunnskap til å vurdere gassinstallasjoner, eiers bekreftelse på at det foreligger serviceavtale for anlegget gjør at det settes TG1 for punktet.





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

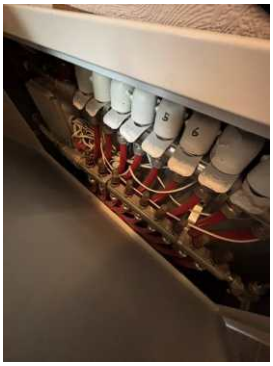


Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme, anlegget er besiktiget/vurdert på vaskerom/teknisk rom i fordelerskap.
Det avdekkes ikke avvik ved befaring. Eier opplyser at anlegget fungerer tilfredsstillende.
Oppvarming av anlegget skjer ved bruk av gasskjele.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra byggeår, dette vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

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.
   2004

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier opplyser at alle elektriske arbeider er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæring foreligger ikke ved utarbeidelse av rapporten.

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?
    Ukjent

Generell kommentar

Manglende samsvarserklæring for elektrisk anlegg gjør at det anbefales en utvidet kontroll, eventuelt bør utførende for anlegget kontaktes for og innhente erklæringen dersom den eksisterer.

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligens utførelse med ringmur, og støpt plate over grunn gjør at drenering anses av noe sekundær betydning for boligens utvendig fuktsikring mot terreng.
Takvann ledes til rør i terreng. Det avdekkes ikke avvik som tilsier at dreneringen har svekket effekt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.
Der som murer kan besiktiges fremstår disse i ok tilstand.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i noe skrånende terreng, men tomten er opparbeidet flat.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

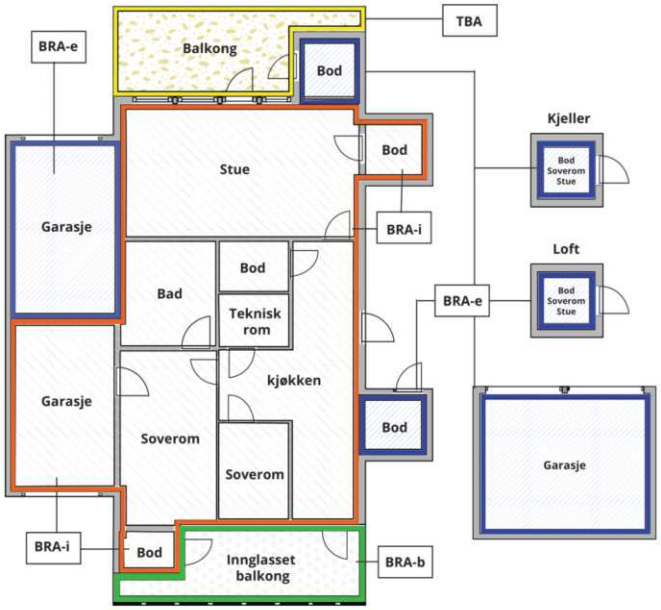
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	119			119	9
Etasje	162	24	15	201	
SUM	**281**	**24**	**15**		**9**
SUM BRA	**320**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Hall/loftsstue/gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, garderobe 2, garderobe		
Etasje	Kjøkken, bad, hall, soverom, toalettrom, stue, stue 2, bod, vaskerom med teknisk rom., garderobe	Garasje	Innglasset balkong

Kommentar

TBA er areal for balkong tilknyttet hovedplan.
Rom som ikke er adskilt med dør kan være oppgitt som eget rom i rapporten, dette forutsatt at det eksisterer en naturlig overgang/skille mellom sonen/rommene, og at det fremstår mest naturlig og hensiktsmessig for rapporten og presentere de på denne måten.
BRA-b areal er areal for boligens hagestue koblet mot boligen. Hagestuen har adkomst fra stue på hovedplan.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Denne boligen har en geometrisk utforming, spessielt for loftsplan som gjør det noe vanskelig og måle opp innenfor "normal" nøyaktighet, noe større areal avvik enn det som anses normalt må forventes.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Anders Molland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	1516		0	847.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Viljarshaugen 31

Hjemmelshaver
Haavik Sigfred

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde på Rossabø i Haugesund kommune.

Adkomstvei

Adkomst fra Viljarshaugen til parkering/tun på egen eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet tilnærmet flat for boligen med utearealer.
Utover bebyggelse er det hage/plen og tun/adkomst, tomten fremstår pent opparbeidet.
Boligen grenser til lekeplass, annen boligbebyggelse, og naturareal ned mot sjø.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.

Andre merknader.

Påpeker at denne rapporten ikke tar stilling til hva som medfølger, eller ikke medfølger ved omsetning av boligen. Dersom det er opplysninger om innbo/løsøre i rapporten, så er dette kun informativt da enkelte installasjoner kan tilsi at det er gjort ekstra undersøkelser i tilknytting til materialer/konstruksjoner i nærhet til disse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	25.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	
2	25.05.2026	Rapporten har fått ny versjon etter at egenerklæring er gjennomlest/mottatt.
3	28.05.2026	
4	09.06.2026	Det er i versjon 4 lagt til en liten informasjonstekst om boligen BRA-b areal.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

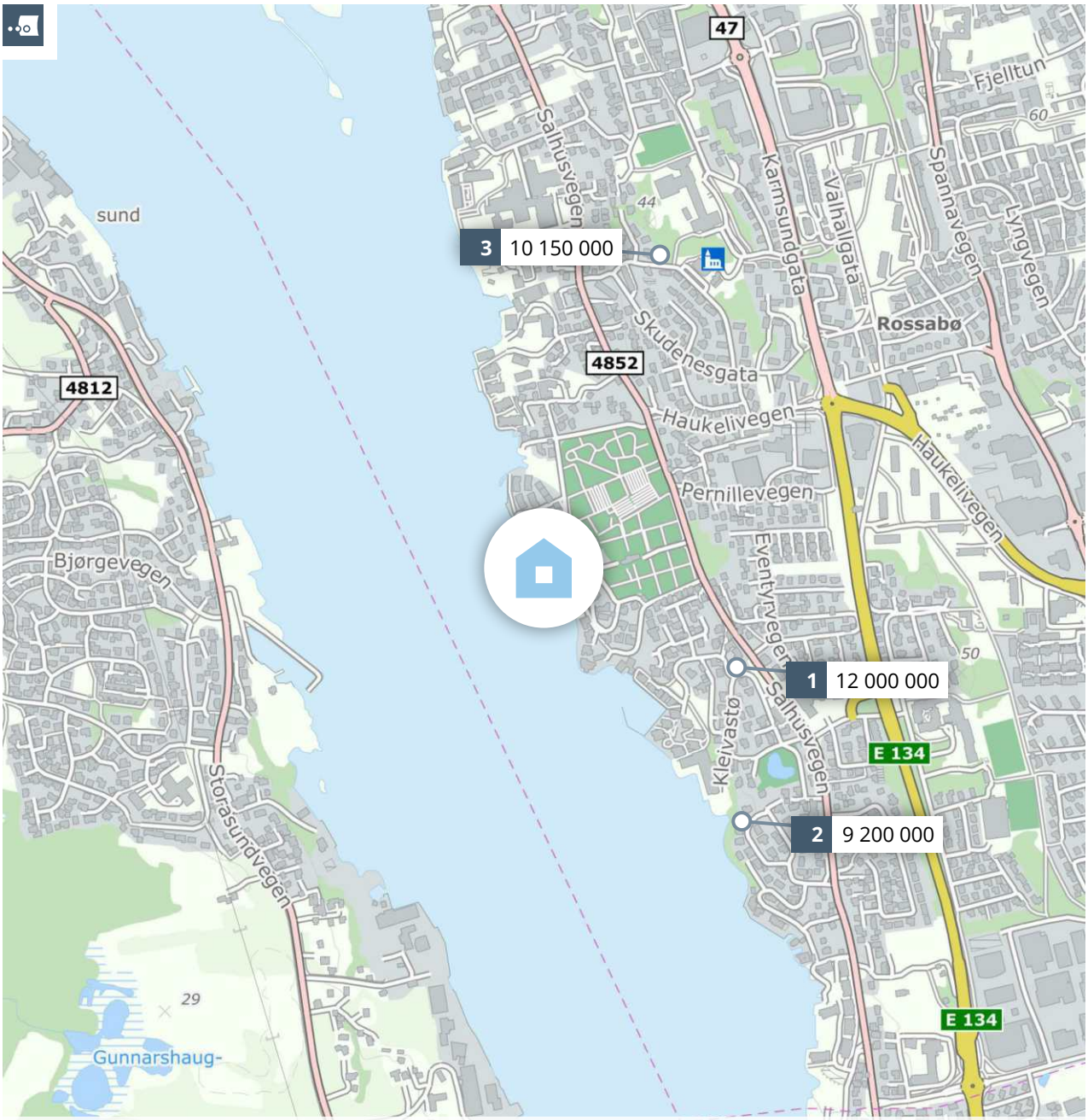
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon 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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Det er oppholdsvær ved befaring.
Enkelte punkter i rapporten vurderes mot dagens forskrifter selv om det kan ha vært andre forskriftskrav da disse ble utført.
Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert. Enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid. Produkters levetid i forhold til forventet brukstid varier ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold.



Meglers verdivurdering

VILJARSHAUGEN 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 09.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Birgitte Amalie Liknes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Viljarshaugen 31, 5538 HAUGESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 35 BNR 1516 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1106 HAUGESUND GRUNNKRETS ROSSABØNAKKEN

Verdivurdert til

10 900 000

-	10 900 000	38 790
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	281 m²	24 m²	15 m²	9 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kleivane 3 267 m² 2018 1 448 m² 4 sov	18.09.2024	12 500 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**44 944**
2	Sakkastadhaugen 21 311 m² 1979 1 000 m² 3 sov	06.05.2026	9 390 000	**9 200 000**	0	9 200 000	**29 582**
3	Torvastadgata 19 372 m² 2010 954 m² 5 sov	04.03.2026	9 900 000	**10 150 000**	0	10 150 000	**27 285**

Velholdt og innholdsrik enebolig med enestående utsiktsbeliggenhet, skjermet og fredelig plassert i enden av blindvei!

Boligen er oppført over to plan og inneholder:
- 1. etasje (BRA-i): Kjøkken, bad, hall, soverom, toalettrom, to stuer, bod, vaskerom med teknisk rom og garderobe.
- 1. etasje (BRA-e): Garasje.
- 1. etasje (BRA-b): Innglasset balkong (hagestue).
- 2. etasje (BRA-i): Hall/loftstue/gang, bad, 4 soverom og garderobe.

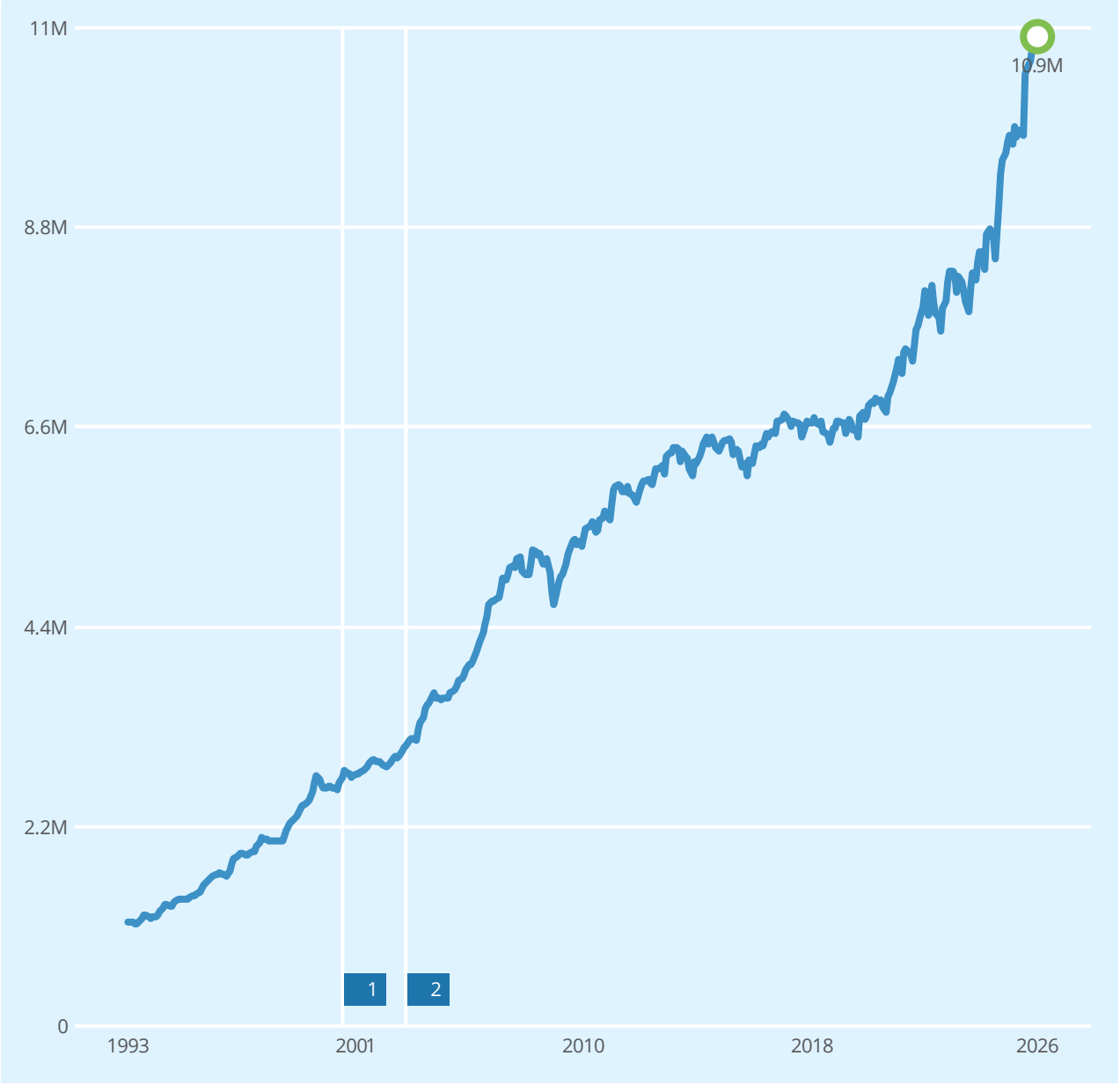
Megler har foretatt en normal besiktigelse av eiendommen, og beskrivelsen av eiendommens innhold og standard baserer seg på besiktigelse og informasjon fra selger. Tegninger og ferdigattest er gjennomgått av megler.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.10.2002	23.10.2002	12.11.2002	1 150 000	950 000	-	950 000	
13.05.1994		13.05.1994	-	390 000	-	390 000	3

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 5538 HAUGESUND nå

3
eneboliger til salgs

13.0M
12.6M
12 230 000 Prisantydning i snitt
11.8M
11.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
16
dager

Eneboliger solgt i 5538 HAUGESUND siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

4.8M
4.7M
4 677 000 Salgspris i snitt
4 627 000 Prisantydning i snitt
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

38 790 Viljarshaugen 31 Totalpris 10 900 000

26 580 HAUGESUND kommune i snitt siste 9 mnd

26 201 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Denne tegning er vår eiendom, og må ikke urettmessig brukes eller etterliknes.
Jfr. lov om åndsverk av 1961.

Hetland Tegnekontor
Tlf. 51 40 10 70
Fax 51 40 10 71
o-hetla@online.no

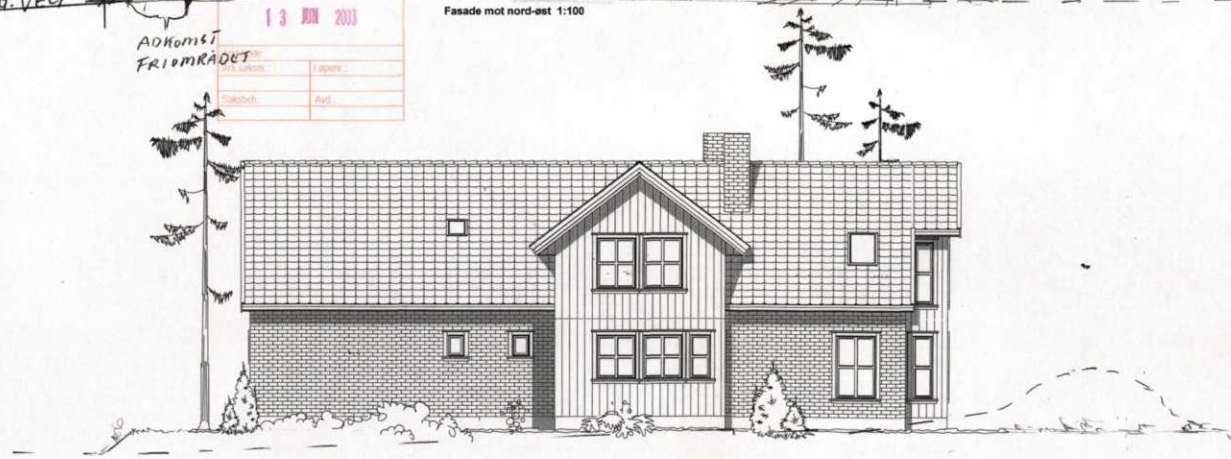


Fasade mot nord-øst 1:100

Topp mur
REG. VEG 0,7m

ADKOMST
FRIOMRÅDET

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
13 JUN 2003
Saksnr.
Løpenr.
Saksbeh.
Avd.



Fasade mot nord-vest 1:100

Haugesund kommune
TEKNISK SEKTOR
03/464

FKS. TEKR

E-4

Kommune: Haugesund	Navn: Vigdis og Sigfred Haavik	Navn: Vea Bygg AS	Tittel: Fasader	Dato: 13.05.03	HELLVIK HUS
Byggested: Viljarshaugvn. 31, Haugesund	Adresse: Pb 1335 Gaard, 5515 Haugesund	Adresse: Veakrossen, 4276 Vedavågen	Prosjektnr/tegningsnr/arkivnr: 03107	Sign: OH	www.hellvikhus.no
G.nr./B.nr.: 35 / 1516	Telefon:	Telefon: 52 84 60 50	Type/Originaltegning: 635+	Datert: 23.05.02	Målestokk: 1:100
TILTAK	TILTAKSHAVER	FORETAK	TEGNING		

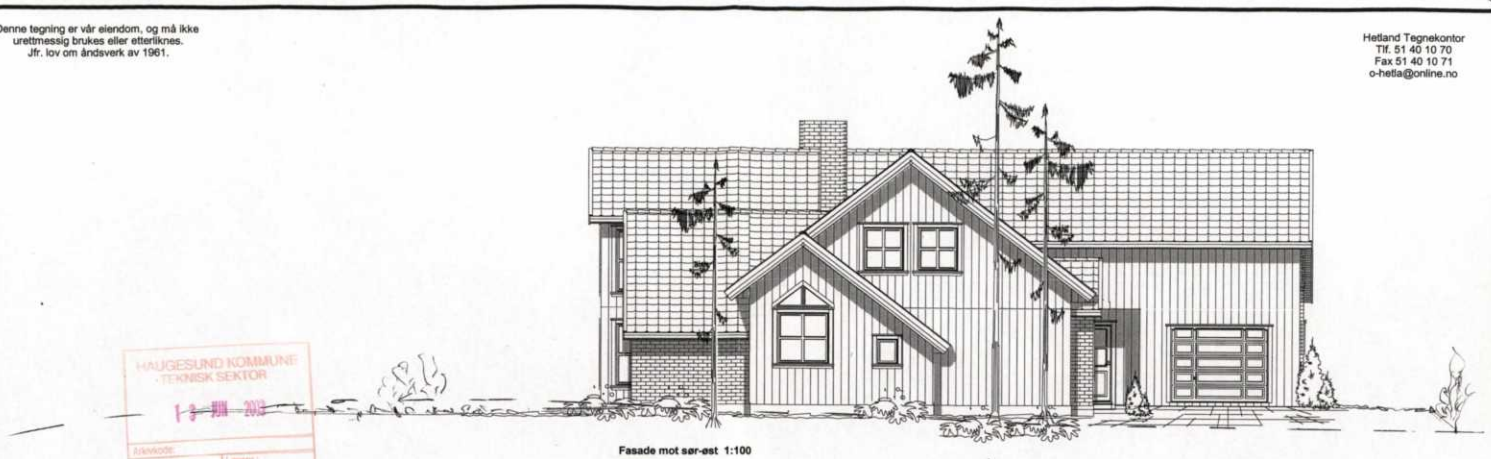
Rev	Dato	Sign	Revisjonen gjelder	Rev	Dato	Sign	Revisjonen gjelder
D				H			
C				G			
B				F			
A	13.05.03	OH	Skråvinduer,kjøkken,etc.	E			

REVISJONER

Denne tegning er vår eiendom, og må ikke
urettmessig brukes eller etterlignes.
Jfr. lov om åndsverk av 1961.

Hetland Tegnekontor
Tlf. 51 40 10 70
Fax 51 40 10 71
o-hetla@online.no

HAUGESUND KOMMUNE
- TEKNISK SEKTOR
13 JUN 203
Arkivkode:
Ark.saksnr.: Løpenr.:
Saksbeh: Avd:



Fasade mot sør-øst 1:100



Fasade mot sør-vest 1:100

ADKOMST
FRIOMRÅDE

E-5

EKS. TERR

03/464

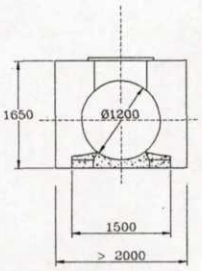
Kommune: Haugesund	Navn: Vigdis og Sigfred Haavik	Navn: Vea Bygg AS	Tittel: Fasader	Dato: 13.05.03	
Byggested: Viljarshaugvn. 31, Haugesund	Adresse: Pb 1335 Gaard, 5515 Haugesund	Adresse: Veakrossen, 4276 Vedavågen	Prosjektnr/tegningsnr/arkivnr: 03107	Sign: OH	
Gnr./B.nr: 35 / 1516	Telefon:	Telefon: 52 84 60 50	Type/Originaltegning: 635+	Datert: 23.05.02	Målestokk: 1:100
TILTAK	TILTAKSHAVER	FORETAK	TEGNING		

HELLVIK HUS
www.hellvikhus.no

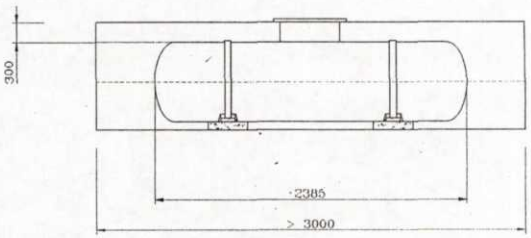
D					H				
C					G				
B					F				
A	13.05.03	OH	Skråvinduer,kjøkken,etc.		E				
Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder		Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder	

REVISJONER

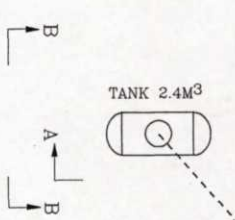
Ändr nr	Ändringens art / Ändringsmeddelande	Godkänd av – datum

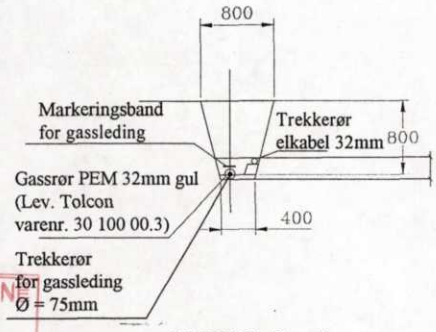


SEKSJON B--B

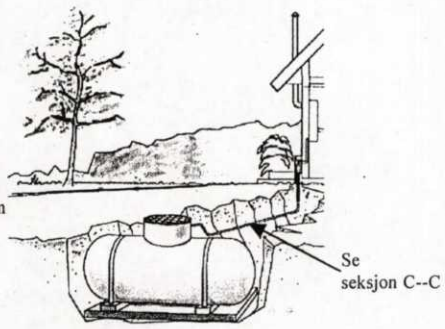


SEKSJON A--A





SEKSJON C--C



SKISSE AV NEDGRAVD TANK

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
0 3 .10.
TEKNISK KODE:

Ledning i mark PEM 32mm

LAGRAD:Maler\Nedgravd tank 2.4m3

Pos nr	Antal	Titel/Benämning, beteckning, material, dimension o d			Artikel nr/Referens
Konstruerad av		Granskad av	Godkänd av – datum	Generell tolerans SS-EN 2768-1	Skala
MBG		S MOHLIN	14.02.00		1:100

Titel/Benämning
LPG TANK I MARK SEKSJONER

Ritningsnummer | Utgåva | Blad

E-1

E-2

Klassning

Zon 0
Riskområde i vilket explosiv gasblandning förekommer ständigt eller långvarigt.

Zon 1
Riskområde i vilket explosiv gasblandning kan förväntas förekomma tillfälligt under normal drift.

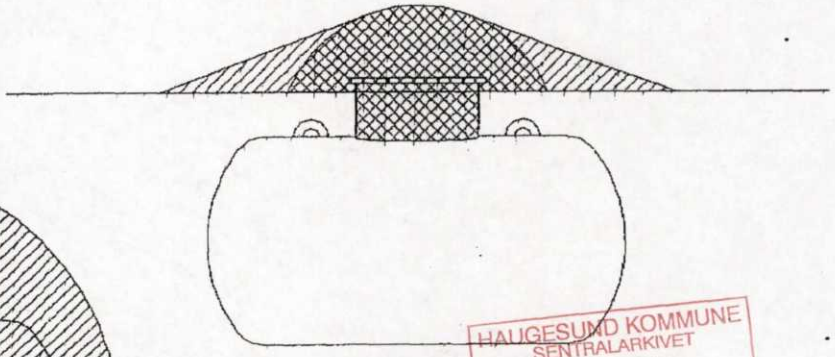
Zon 2
Riskområde i vilket explosiv gasblandning inte väntas förekomma under normal drift. Om den förekommer endast sällan eller kortvarigt.

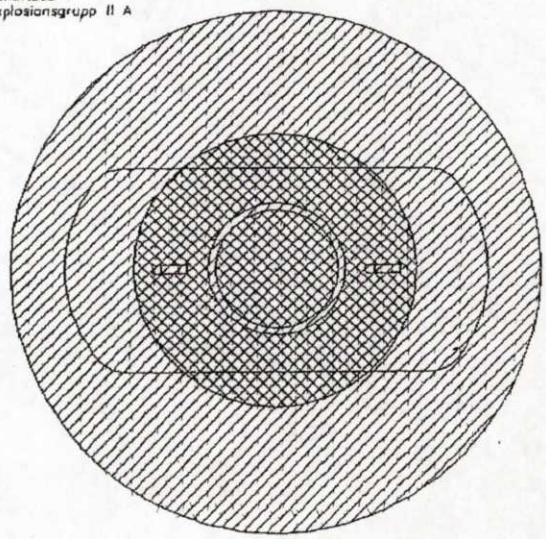
Propan
Tändklass 1
Explosionsgrupp II A

Klassning av zoner enligt SS EN 50079-10: 1996

Zon 1:
- Säkerhetsventiler på cistern, sfär med radien 0,8 m.
- Fyllningskoppling, sfär med radien 0.8 m.

Zon 2:
- Säkerhetsventiler på cistern, sfär 1,5 m utanför zon 1.
- Fyllningskoppling, 1,5 m utanför zon 1.





Denna ritning får ej utan vårt medgivande kopieras eller läggas till grund för tillverkning, försäljning eller utlämnas till tredje person eller konkurrerande firma.

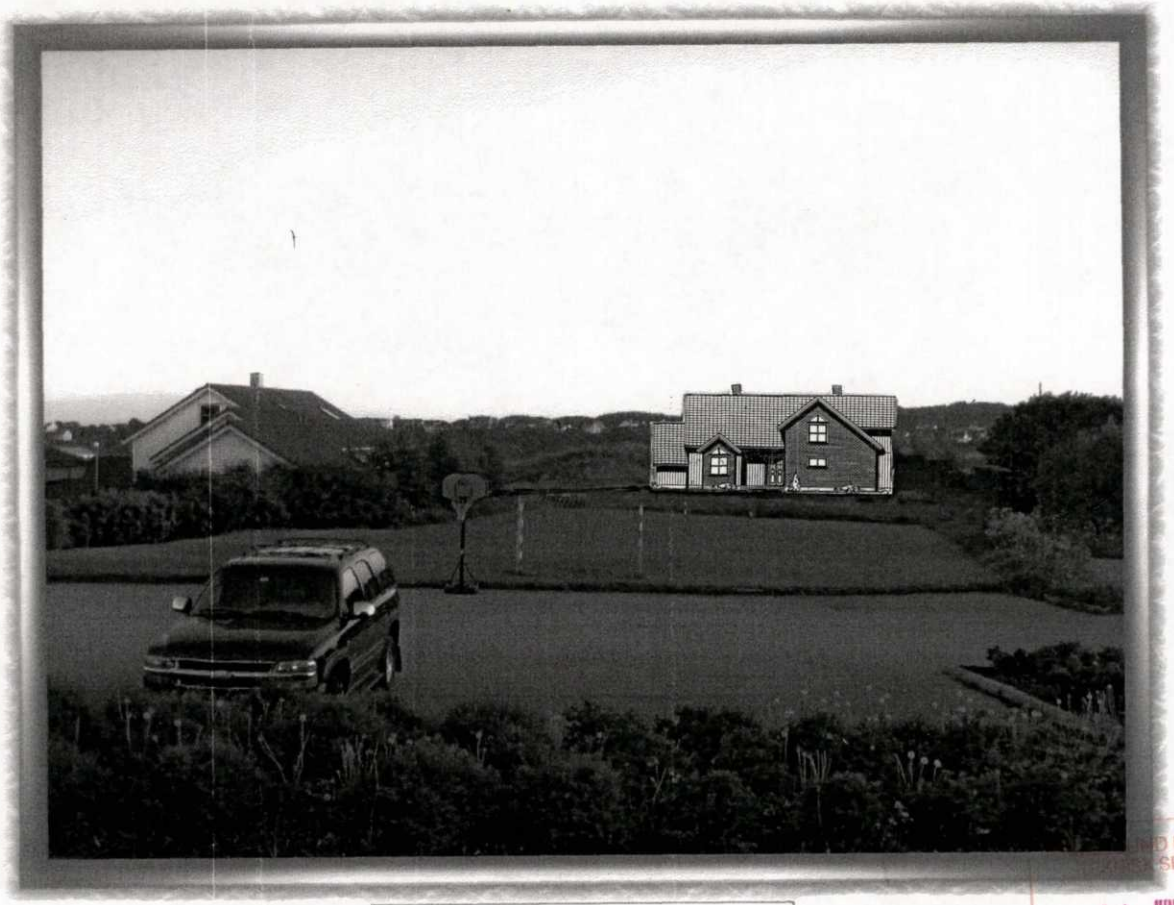
Shell GAS

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
03 .10. 2003
ARKIVKODE:
SAKSNR.: JOURNALNR.
SAKSBEH.: ENHET:

Shell GAS	KLASSNINGSRITNING CISTERNOMRÅDE
Ritad av: CHRISTER NILSSON Datum: 991229	AB SVENSKA SHELL avd. SLN/ST
Granskad av: SVEIN ARNE MOLDE A/S NORSKE SHELL Datum: 990108	Ritningsnummer: 90X0- 1935
	Skala:
	Nr:

14/02/01 10:06 SHELL SALGSAVDELING → 0-52776335 NR.449 005

E-6



05.06.2003

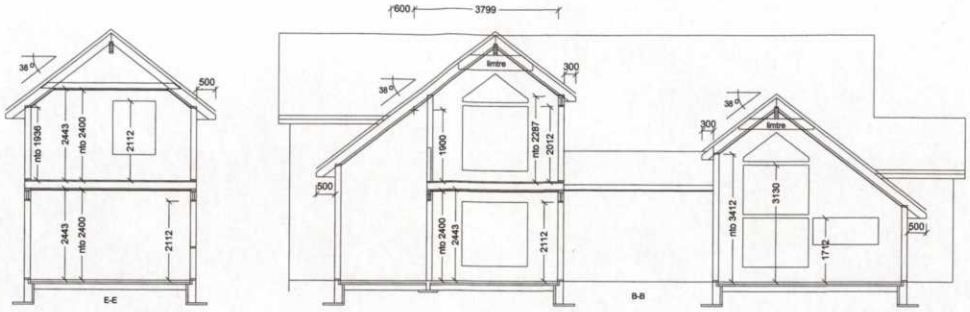
Haugesund kommune
TEKNISK SEKTOR
Dato inn: 03/1406

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
13 JUN 2003
Arkivkode: GNR 35/1516
Ark.sak.nr.: Dok.nr.:
Saksbeh.: Avd.:

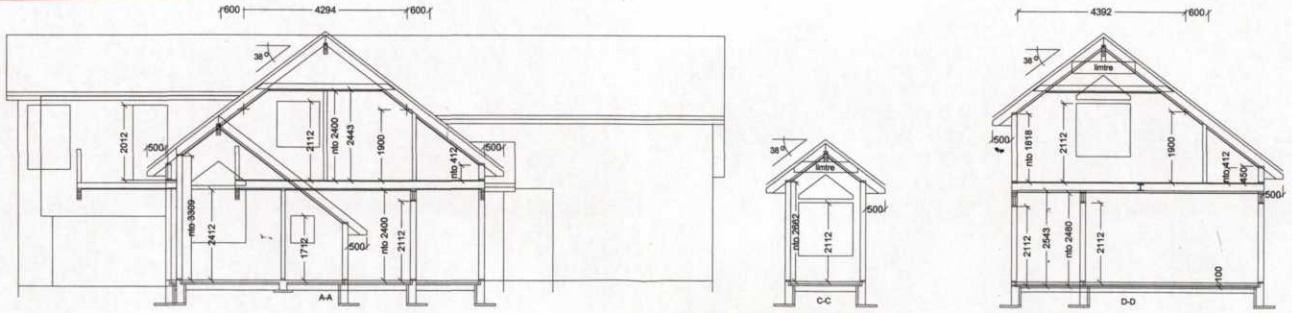
HAVIK

Denne tegning er vår eiendom, og må ikke urettmessig brukes eller etterlignes.
Jfr. lov om åndsverk av 1961.

Hetland Tegnekontor
Tlf. 51 40 10 70
Fax 51 40 10 71
o-hetla@online.no



HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
13 JUN 2003
Arkivkode:
Ark.saksnr.:
Løpenr.:
Saksbeh.:
Avd.:



Snitt 1:100

Rømningsvei
Røykvarsler

03/464 E-3

Kommune: Haugesund	Navn: Vigdis og Sigfred Haavik	Navn: Vea Bygg AS	Tittel: Snitt	Dato: 13.05.03	
Byggested: Viljarshaugvn. 31, Haugesund	Adresse: Pb 1335 Gaard, 5515 Haugesund	Adresse: Veakrossen, 4276 Vedavågen	Prosjektnr/tegningsnr/arkivnr: 03107	Sign: OH	
Gnr./Bnr.: 35 / 1516	Telefon:	Telefon: 52 84 60 50	Type/Originaltegning: 635+	Datert: 23.05.02	Målestokk: 1:100
TILTAK	TILTAKSHAVER	FORETAK	TEGNING		

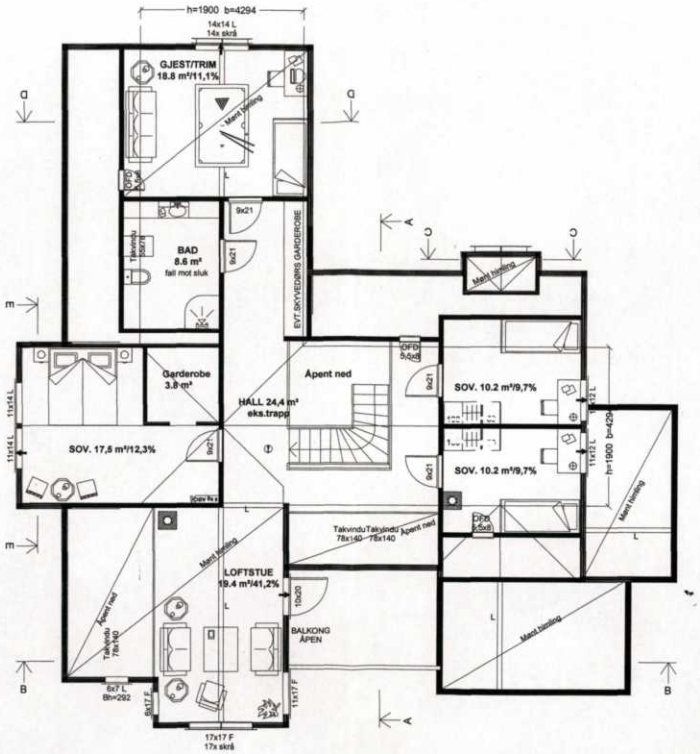
HELLVIK HUS
www.hellvikhus.no

Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder	Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder
D				H			
C				G			
B				F			
A	13.05.03	OH	Skråvinduer,kjøkken,etc..	E			

REVISJONER

Denne tegning er vår eiendom, og må ikke urettmessig brukes eller etterliknes.
Jfr. lov om åndsverk av 1961.

Hetland Tegnekontor
Tlf. 51 40 10 70
Fax 51 40 10 71
o-hetla@online.no



Loftsplan 1:100

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
13 JUN 2003

Arkivkode:
Ark.saksnr: Løpenr.:
Saksbeh. Avd.:

Haugesund kommune
Teknisk sektor
Jfr. Sak/nr. 03/1464

E-2

← Rømningsvei
Røykvarsler

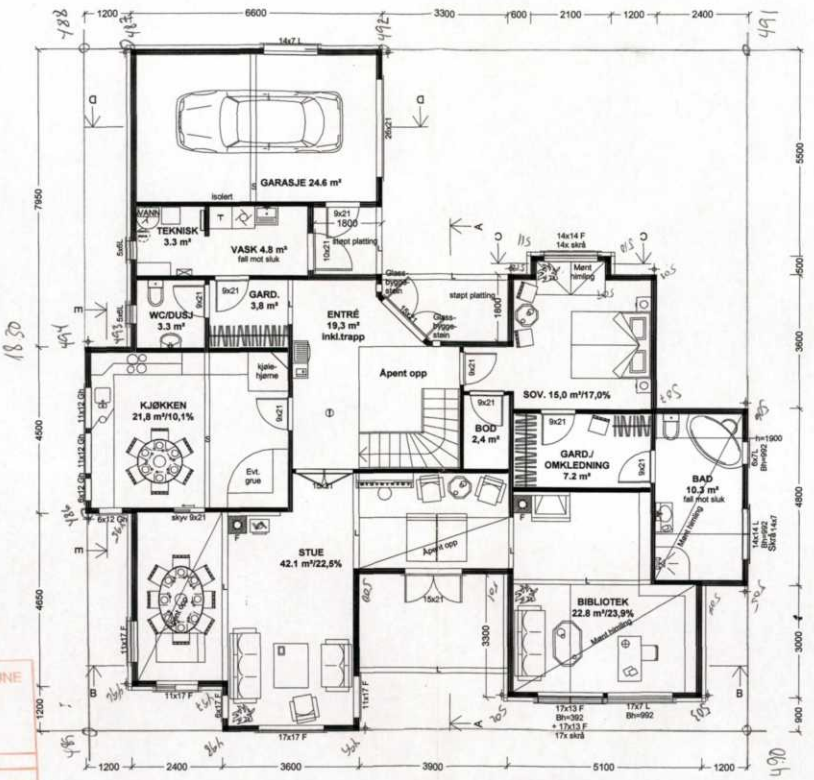
Kommune: Haugesund	Navn: Vigdis og Sigfred Haavik	Navn: Vea Bygg AS	Tittel: Plan	Dato: 13.05.03	HELLVIK HUS
Byggested: Viljarshaugvn. 31, Haugesund	Adresse: Pb 1335 Gaard, 5515 Haugesund	Adresse: Veakrossen, 4276 Vedavågen	Prosjektnr/tegningsnr/arkivnr: 03107	Sign: OH	www.hellvikhus.no
Gnr./Bnr.: 35 / 1516	Telefon:	Telefon: 52 84 60 50	Type/Originaltegning: 635+	Datert: 23.05.02	Målestokk: 1:100
TILTAK	TILTAKSHAVER	FORETAK	TEGNING		

Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder	Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder
A	13.05.03	OH	Skråvinduer,kjøkken,etc.				

REVISJONER

Denne tegning er vår eiendom, og må ikke urettmessig brukes eller etterliknes.
Jfr. lov om åndsverk av 1961.

Hetland Tegnekontor
Tlf. 51 40 10 70
Fax 51 40 10 71
o-hetla@online.no



Hovedetasjeplan 1:100

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
13 JUN 2003
Arkivkode:
Ark.saksnr.: Løpenr.:
Saksbeh.: Avd.:

Brutto grunnflate hovedetasje = 198 m²

Areal	BRA	BA	BRA-K	BYA
Loftsetasje	130,03		130,03	0,00
Hovedetasje	161,39		161,39	216,3
Kjeller	0,00		0,00	0,00
Sum	291,42		291,42	216,3

← Rømningsvei
Røykvarsler

Kommune: Haugesund	Navn: Vigdis og Sigfred Haavik	Navn: Vea Bygg AS	Tittel: Plan
Byggested: Villarshaugvn. 31, Haugesund	Adresse: Pb 1335 Gaard, 5515 Haugesund	Adresse: Veakrossen, 4276 Vedavågen	Prosjektnr/tegningsnr/arkivnr: 03107
Gnr./Bnr.: 35 / 1516	Telefon:	Telefon: 52 84 60 50	Type/Originalmåling: 635+
TILTAK	TILTAKSHAVER	FORETAK	TEGNING

Dato: 13.05.03			
Sign: OH			
Målestokk: 1:100			

HELLVIK HUS
www.hellvikhus.no

Rev	Dato	Sign	Revisjonen gjelder	Rev	Dato	Sign	Revisjonen gjelder
D				H			
C				G			
B				F			
A	13.05.03	OH	Skråvinduer,kjøkken,etc.	E			

REVISJONER

Haugesund kommune Bygg- og oppm.avd. Kirkegt. 85 Postboks 2165 5504 HAUGESUND	**Ferdigattest**			
	Mappesaksnr 03/04864		Utvalgssaksnr.	
	Eiendom/byggested VILJARSHAUGEN 31			
	Gnr 35	Bnr 1516	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
VEA BYGG AS	SIGFRED OG VIGDIS HAAVIK POSTBOKS 1335 GARD 5515 HAUGESUND

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Nybygg

Tillatelsen omfatter
Enebolig

Byggetilsyn utført av:	Dato	Telefon.
Overingeniør Kjell Arne Valentinsen	14.07.04	52 74 32 67

Merknader

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Angivelse av adresse:
Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.

Vilkår

Kjell Arne Valentinsen

Kjell Arne Valentinsen
Overingeniør

Sendes til: Søker, tiltakshaver, feiermester, Teknisk drift.

Sentralbord: 52743000
Telefaks 52743252
E-mail: postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no

Besøksadresse:
Servicebygget
Kirkegaten 85

Postadresse:
Teknisk forvaltning
Postboks 2160
5504 Haugesund

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VILJARSHAUGEN 31	Beregnet areal	847.4
Etablert dato	11.01.1994	Historisk oppgitt areal	847,1
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.01.1994			35/65 (-847,1), 35/1516 (847,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6589739.4	289099.1	0	Ja	847.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAAVIK SIGFRED F130949*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VILJARSHAUGEN 31 5538 HAUGESUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Viljarshaugen 31

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5538 HAUGESUND	Kirkesogn	06050201 Rossabø
Grunnkrets	101 Rossabønakken	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	1 HÅVÅSEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18701189		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	14.07.2004
2	18695944		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Bygging avlyst (BA)	

1: Bygning 18701189: Enebolig (111), Tatt i bruk 14.07.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	291
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	291
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.08.2003	19.09.2003	
Igangsettingstillatelse	29.08.2003	19.09.2003	
Tatt i bruk	14.07.2004	14.08.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Viljarshaugen 31	H0101	35/1516	291	8	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	130	0	130	0	0	0
H01	1	161	0	161	0	0	0

2: Bygning 18695944: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	464
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	464
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.04.2001	29.04.2001	
Bygging avlyst		22.09.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	35/1516	404	8	3	3	Kjøkken
Bolig		K0101	35/1516	60	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	80	0	80	0	0	0
H01	1	193	0	193	0	0	0
K01	1	191	0	191	0	0	0

Haugesund kommune
Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 06.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	1516	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Viljarshaugen 31, 5538 HAUGESUND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 847 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1133
Navn	Sydvest for Vår Frelsers Gravlund
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1277/RL1133.pdf
Delarealer	**Delareal** 847 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

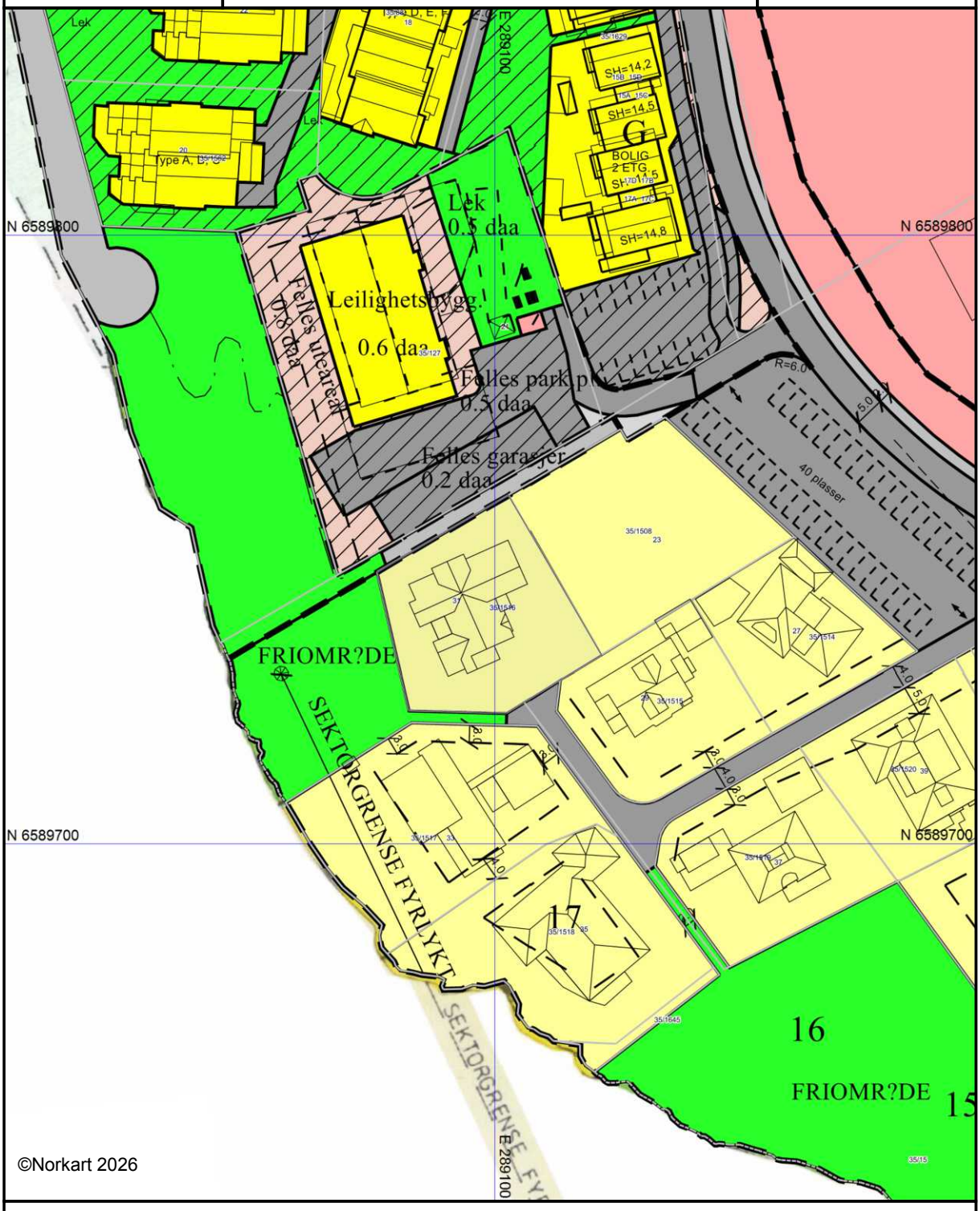
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/1516
Adresse: Viljarshaugen 31
Utskriftsdato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Friområder
- Anlegg for lek
- Småbåthavn
- Grav- og urnelund
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

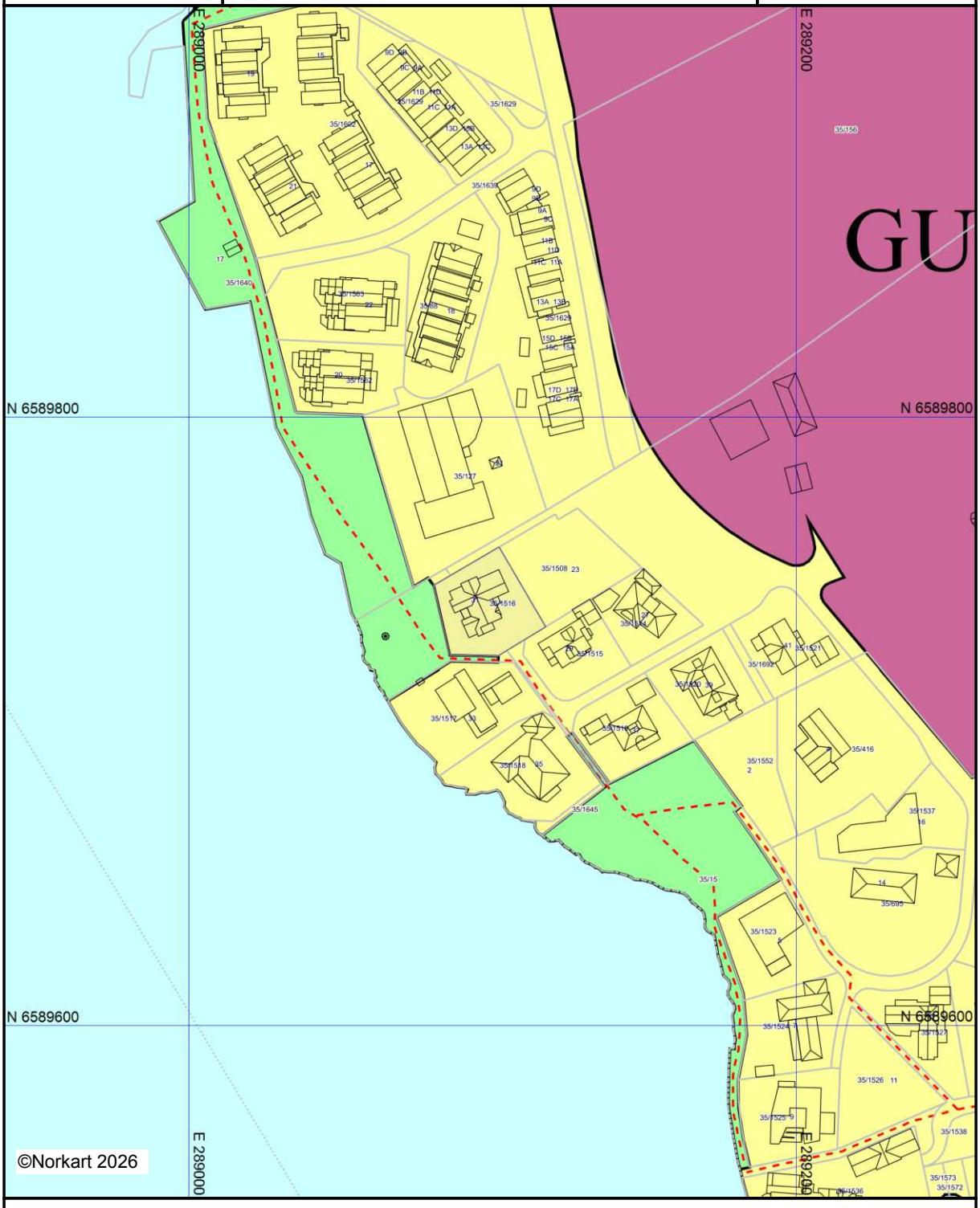
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/1516
Adresse: Viljarshaugen 31
Utskriftsdato: 06.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Friluftsområde - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Sykkelveg - framtidig
- Turveg/turdrag - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

enova

Energiattest



Adresse **Viljarshaugen 31, 5538 HAUGESUND**	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305950**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18701189**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **1516**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **320,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **281,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **189,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **165,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 586 kWh**



Viljarshaugen 31, 5538 HAUGESUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Viljarshaugen 31, 5538 HAUGESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 19: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 23: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 06.05.2026

Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	1516	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Viljarshaugen 31, 5538 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 041,41 kr
Eiendomsskatt	16 598,00 kr
Feiing	500,00 kr
Vann	2 578,99 kr
Sum	**22 718,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Årsgebyr feiing og tilsyn	0%	1 STK	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	250,00 kr
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr	527,27 kr
Forskudd Vann 2026	15%	78 m^3	26.13	1/1	0 %	2 037,98 kr	1 018,99 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	734,27 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	78 m^3	35.45	1/1	0 %	2 765,45 kr	1 382,71 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr	104,65 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	3907300 STK	4.00	1/1	0 %	15 629,00 kr	7 814,50 kr
Avlest forbruk vann	25%	43.5 m^3	28.40	1/1	0 %	1 235,40 kr	1 235,40 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-37 STK	28.40	1/1	0 %	-1 050,80 kr	-1 050,80 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk avløp	25%	43.5 m^3	35.75	1/1	0 %	1 555,13 kr	1 555,13 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-37 STK	35.75	1/1	0 %	-1 322,75 kr	-1 322,75 kr
Avlest forbruk vann	15%	43.5 m^3	26.13	1/1	0 %	1 136,57 kr	1 136,57 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-37 STK	26.13	1/1	0 %	-966,74 kr	-966,74 kr
Avlest forbruk avløp	15%	43.5 m^3	32.89	1/1	0 %	1 430,71 kr	1 430,71 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-37 STK	32.89	1/1	0 %	-1 216,93 kr	-1 216,93 kr
					Sum	**24 465,42 kr**	**12 632,98 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

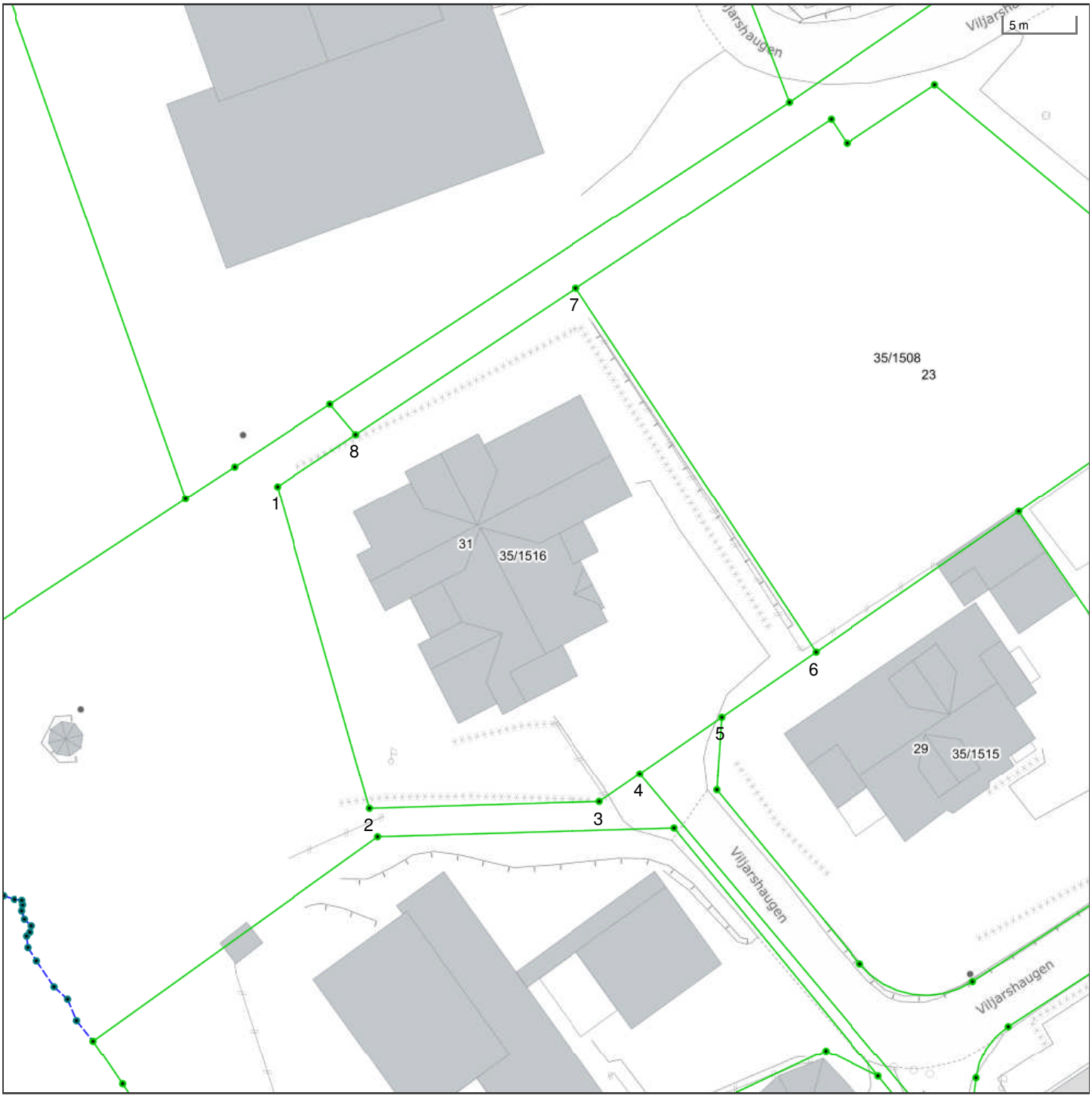
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 06.05.2026

Eiendomskart for eiendom 1106 - 35/1516//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	847,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6589739,4	**Øst**	289099,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6589744,69	289080,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,59	
2	6589721,92	289085,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,36	
3	6589721,5	289101,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,11	
4	6589723,28	289104,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,43	
5	6589726,91	289110,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,96	
6	6589731,07	289117,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,99	
7	6589757,33	289102,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,41	
8	6589748,01	289086,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,49	

Tillm reg. peilt i GAB Bdel 28.10.03

HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk forvaltningsenhet
Saksbeh.: Hans Erik Lundberg
Arkivsaksnr.:03/04864

U T S K R I F T

Delegert teknisk 16.10.03 03/0562

BYGGESTED: VILJARSHAUGEN 31
GNR. 35, BNR. 1516
SØKNAD OM INSTALLASJON AV GASSANLEGG.

TILLATELSE TIL TILTAK

VEDTAK:

Søknaden godkjennes.

1. Karsten Bjelland as gis lokal godkjenning for omsøkte ansvarsområder.

Arbeidet kan igangsettes på følgende betingelser:

- Faktura må være betalt.
- Eventuelle vilkår fra brannsjefen vedr. oppbevaring av LPG må etterkommes.

Ansvarlig utførende gjøres oppmerksom på bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 100 om sikringstiltak.

Hans Erik Lundberg
Hans Erik Lundberg
Overingeniør

Sentralbord: 52 74 30 00
Telefax: 52 74 32 52
E-post : postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no

Postadresse: Sevicesenteret
Kirkegata 85
Postboks 2165
5504 Haugesund

SAKSUTREDNING:

1. SAMMENDRAG

Søknad mottatt 05.06.03 fra SIGFRED OG VIGDIS HAAVIK, v/Karsten Bjelland as om tillatelse til installasjon av gassanlegg.

Søknaden bør kunne godkjennes med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.

2. OPPLYSNINGER/UTTALELSER FRA ANDRE:

Karsen Bjelland er tidligere gitt lokal godkjenning for tilsvarende funksjoner. Ytterligere vurdering/dokumentasjon skulle dermed ikke være nødvendig i forbindelse med denne godkjenningen.

SAK § 14.5: Vurdering i forhold til Teknisk forskrift:

Ansvarlig prosjekterende er selv ansvarlig for riktig valg av tekniske løsningene i forhold til bl.a. brannsikkerheten. Dersom det benyttes løsninger som ikke er preaksepterte, dvs. angitt i veiledningen, byggforskserien eller likeverdig litteratur, skal dette fremgå av søknaden.

Det er ikke kommunens ansvar å angi løsninger og det er heller ikke dens ansvar å si når en løsning er god nok

Søknad om tillatelse til oppbevaring av LPG er oversendt brannsjefen for videre behandling. Eventuelle vilkår må ivaretas.

Søknaden godkjennes som angitt på side 1.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig, skal søker skriftlig anmode om ferdigattest iht. pbl. §99.

Sendes : Søker m/vedlagt faktura
Kopi : Tiltakshaver, Brannvesenet med søknad om oppbevaring av LPG.

HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk forvaltningsenhet
Saksbeh.: Astrid Brændhagen
Arkivsaksnr.:03/04864

U T S K R I F T

Delegert teknisk 19.08.03 03/0464

BYGGESTED: VILJARSHAUGEN 31
GNR. 35, BNR. 1516

ENEBOLIG

TILTAKSHAVER: Sigfred og Vigdis Haavik

TILLATELSE TIL TILTAK

VEDTAK:

Søknaden godkjennes.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 innvilges disp. fra § 3.2 i reguleringsbestemmelsene slik at en utnyttelse på 0,25 godkjennes.

Regulert areal for tilkomst til friområdet godkjennes nedsprengt forutsatt at den gjøres framkommelig, for eksempel ved grusing.

Arbeidet kan igangsettes på følgende betingelser:

- Utstikning skal foretas av oppmålingsseksjonen etter bestilling fra byggherren. Beliggenheten skal være i samsvar med kommunens kart datert 10.07.03.
- Høydebeliggenheten fastsettes etter avtale med kommunens byggetilsyn. Det anbefales ikke heving.
- Det må foreligge godkjent rørleggermelding.
- Det må foreligge godkjent kontrollplan for utførelsen

Ansvarlig utførende gjøres oppmerksom på bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 100 om sikringstiltak.

E. Kynbråten
Elisabeth Kynbråten
Leder Teknisk forvaltning

Astrid Brændhagen
Astrid Brændhagen
Overarkitekt

Sentralbord: 52 74 30 00
Telefax: 52 74 32 52
E-post : postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no

Postadresse: Sevicesenteret
Kirkegata 85
Postboks 2165
5504 Haugesund

SAKSUTREDNING:

1. SAMMENDRAG

Søknad er mottatt 13.06.03 fra Sigfred og Vigdis Haavik v/Vea Bygg AS om tillatelse til oppføring av Enebolig.

Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene med hensyn utnyttelse.
Omsøkt utnyttelse er på 0,25 mens bestemmelsene tillater maks 1/5 (0,20).
Det vises til tidligere prosjekt på denne tomten der det ble godkjent en utnyttelse på ca. 29%.
Av tidligere saksutredning framgår det at også andre eiendommer i dette feltet har fått godkjent en utnyttelse på 25%.

Det søkes også om nedsprenging av terreng ved/på regulert atkomst til friområdet i vest. Det skal være konferert med kommunen om dette.

Det foreligger ikke nabomerknader.

Rørleggermelding er mottatt.

Søknaden bør kunne godkjennes med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.

Byggesaksavdelingen må varsles via tlf. 52 74 32 58, evt. postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no når arbeidet igangsettes.

Det forutsettes at arbeidet utføres slik at en ikke skader asfalt og evt. kantstein.
Uteområdet må opparbeides i h.h.t. situasjonskartet før ferdigattest gis.

2. BYGGESAKSAVDELINGENS VURDERINGER OG HJEMMEL FOR VEDTAK

Situasjonsplan og terrengtilpasning.
Den regulerte tilkomsten/gangvegen fram til friområdet vest for omsøkte tomt er vist nedsprengt til samme nivå som tomten ellers. Terrenget faller derfra videre nedover inne på tilliggende boligtomt.

Det er konferert med driftsenheten som ikke har innvendinger mot nedsprengningen.
Det forutsettes imidlertid at vegstubben gjøres framkommelig, for eksempel ved grusing.

Godkjenning av foretak:
Vea Bygg AS har sentralgodkjenning for omsøkte funksjoner.

Kontrollplaner:
Foretak som søker om og gis totalansvar (bygg-komplett) er selv ansvarlig for at det benyttes kvalifiserte foretak til arbeid de selv ikke utfører.

Ansvarlig søker skal påse at ansvarlige kontrollforetakene til enhver tid er kjent med gjeldende kontrollplan for tiltaket.

Kontrollplanen for viktige og kritiske kontrollområder skal i nødvendig grad vise oppfyllelse av krav om helse, miljø, sikkerhet, tilgjengelighet eller andre vesentlige forhold gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ansvarlig søker skal påse at kommunens krav til endringer blir innarbeidet i kontrollplanen og at den blir sendt de ansvarlige kontrollforetakene og kommunen.

Estetisk vurdering:
I flg. kommunale retningslinjer for estetikk, skal det i alle plan- og byggesaker inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning. Valg av materialer skal inngå i vurderingen.

Pbl § 74 nr. 2 setter krav om at tiltaket skal ha "en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, med respekt for naturgitte og bygde omgivelser".

Kravet til estetisk utforming er vesentlig skjerpet i den senere tid. Dette også som følge av innskjerpingen som ble foretatt av Stortinget ved behandling av lovendringen i 1996 (ikrafttreden juli 1997).

I saksutredningen for et tidligere prosjekt på eiendommen er det kommentert og vedtatt at bygget må legges så lavt i terrenget som mulig. Nå omsøkte prosjekt er uten sokkel-etasje og vil etter det vi kan se av vedlagt fotomontasje, ruve mindre.

Estetiske krav anses for å være bra ivaretatt.
Omsøkte høydebeliggenhet bør kunne godkjennes som et utgangspunkt.

SAK § 14.5: Vurdering i forhold til Teknisk forskrift:
Ansvarlig prosjekterende er selv ansvarlig for riktig valg av tekniske løsninger i forhold til bl.a. brannsikkerheten. Dersom det benyttes løsninger som ikke er preaksepterte, dvs. angitt i veiledningen, byggforskserien eller likeverdig litteratur, skal dette fremgå av søknaden.

Det er ikke kommunens ansvar å angi løsninger og det er heller ikke dens ansvar å si når en løsning er god nok

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde.
Omsøktt høydebeliggenhet med topp mur 0,7 m over reg.atkomstveg v/innkjørsel, bør kunne aksepteres som et utgangspunkt for endelig høydefastsetting..
Topp grunnmur blir endelig fastsatt av bygningstilsynet.

I samsvar med praksis vil bygningstilsynet kunne foreta en eventuell justering av den omsøkte høyden. Bygget vil kunne heves eller senkes inntil 0.5 m uten ny nabovarsling. **Det anbefales i dette tilfellet ikke heving.**

Ansvarlig søker sørger for at omsøkte/aksepterte høyde for topp grunnmur blir tydelig avmerket på tomten.

Plassering i horisontalplanet må være i henhold til godkjent situasjonskart.
Gjeldende situasjonskart er datert av kommunen den 10.07.03.

Søknaden godkjennes som angitt på side 1.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig, skal søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Kontrolldokumentasjon skal være i samsvar med kontrollplanen, og skal kunne fremlegges dersom kommunen v/byggetilsynet etterspør den. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes.

Det gjøres oppmerksom på at evt. midlertidig brukstillatelse faktureres med kr. 360,- . Dette skyldes ekstra arbeid i forhold til om ferdigattest blir utstedt direkte.

Dersom det ved kommunens tilsyn etter anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest avdekkes klare mangler ved kontrollen, vil kommunen vurdere å stille krav om uavhengig kontroll før ferdigstillelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. PBL pgrf. 99.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jfr. PBL pgrf.93.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage vedtaket inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

3. GEBYRER

Saksbehandling	kr.	4.660,-
Godkj. av ansvarshavende	"	205,-
Utstikning	"	2.680,-
Tilknytning til vann 6.355,- + (21,- x 141)	"	9.316,- + mva
Tilknytning til avløp 6.355,- + (21,- x 141)	"	9.316,- + mva

Sendes : Ve a Bygg AS, Veakrossen, 4276 Vedavågen, m/vedlagt faktura
Kopi : Sigfred og Vigdis Haavik, P.b. 1335 Gard, 5515 Haugesund

VEDLEGG: Stemplet eksemplar av søknaden.

Viljarshaugen 31

Nabolaget Rossabønakken/Søllerødfeltet - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

SKOLER

Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	5 min 2.1 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	7 min 2.7 km
Brakahaug skole (1-7 kl.) 157 elever, 8 klasser	7 min 3.3 km
Hauge skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	9 min 3.8 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	14 min 1.1 km
Haugaland videregående skole 815 elever	7 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vår Frelsers gravlund Linje 209, 210, X210, N288	6 min 0.4 km
Haugesund Karmøy	16 min
Bergen Flesland	99.6 km

BARNEHAGER

Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 79 barn	17 min 1.4 km
Hemmingstad barnehage (0-5 år) 44 barn	19 min 1.6 km
Amanda barnehage (1-5 år) 59 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Salhusvegen	10 min
Coop Extra Austmannaveien	21 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Markedet	6 min
Apotek 1 Spannavegen	4 min
Haugesund Vinmonopol	6 min

SPORT

Hellandsmarka balløkke	11 min
Pernillevegen Balløkke	11 min
Liv & Lyst treningssenter	7 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.	5 min

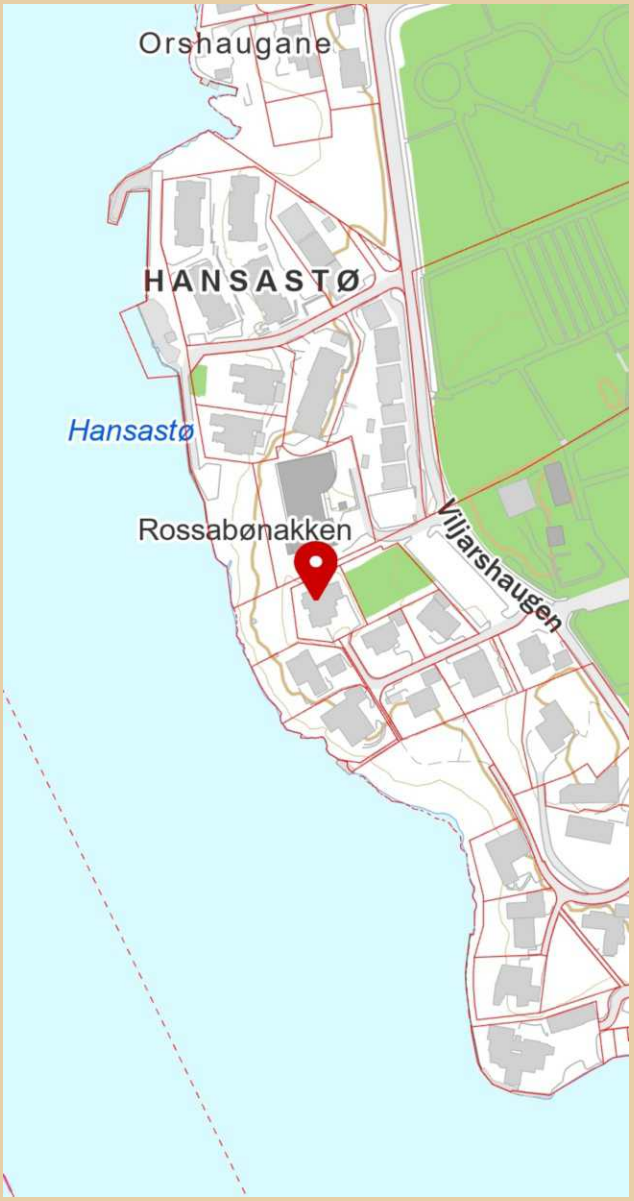
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Viljarshaugen 31, 5538 Haugesund
Gnr. 35, Bnr. 1516, Haugesund kommune.

Oppdragsnummer:
314260117

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Sivert Velde Rasmussen

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 412 90 907

E-post: sivert.velde.rasmussen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
