EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0284/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eva Karin Boge Olsvold	Torleiv Olsvold

Gateadresse
Geitafjellet 4A

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5521

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1978

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 48

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0284/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Monterte alt på bad. Johannessen murer på fliser
Arbeid utført av	Tindeland

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gjort av de over.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	For minst 15 år siden. Utbedret med membran/rensket sluk. Ikke skjedd siden.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hadde ansvar for prosjektet
Arbeid utført av	Byggmester Steinnes, hadde ansvar for prosjektet

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Haugaland kraft

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0284/26

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifte tak utvendig
Arbeid utført av	Byggmester Erik våga

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byggmester Leif færås

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utbygg hems

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0284/26

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0284/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Karin boge Olsvold	6683f56746f04478fb38d7e1c70b1b3801c064ed	06.07.2026 11:16:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torleiv Olsvold	4a618247e58c5662a1654f4ea88ac6d556263f0b	06.07.2026 10:58:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0284/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Rekkehus

Geitafjellet 4 A, 5521 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 30, bnr. 876

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 08.07.2026 **Rapportdato:** 29.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22511-1001 **Referansenummer:** AS6794

Foretak: TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS

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.

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Rapportansvarlig

Harald Ingebrigtsen

Uavhengig Takstingeniør

takstmannhi@gmail.com

911 89 172

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.

TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS
Skjelavikvegen 47B
5515 HAUGESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som jevnlig godt vedlikeholdt og i god stand ihht alder. Det registreres avvik og disse er nærmere beskrevet under hver bygningsdel
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.
Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Rekkehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av plast.
Boligen har saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft.
Yttervegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Bordkledning er skiftet i ca 2010-2018
Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass.
Det registreres datostemplinger i vindu fra 1977(1 stk vindu i 1 etasje) men i all hovedsak er vinduer av nyere dato(2018)
Det er ytterdør i treverk, malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Dørene har 2-lags glass.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon på bakkenivå

INNVENDIG Gå til side

Det er installert isolert stålpipe og denne er iflg hjemmelshaver installert i 2022.
Gulvet er belagt med parkett, og veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling foretatt inne i konstruksjon på lagerrom. Resultat 12,6%
Det er lakkert tretrapp.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med panel på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde. Fall på gulv ihht dagens krav.
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for skjult og synlig vanntett sjikt, generelt løsninger før 2000. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 16 cm.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,7 %.

Våtrom › Etasje 2 › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk målt med laser
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for skjult og synlig vanntett sjikt, og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 cm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6 %.

Våtrom › Loft › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, stråleovn og tilnærmet flatt gulv med fall mot sluk.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er benyttet ABS plastrør (brukt på 1970- og 1980-tallet).
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort større endringer etter dette.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS
Skjelavikvegen 47B
5515 HAUGESUND

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

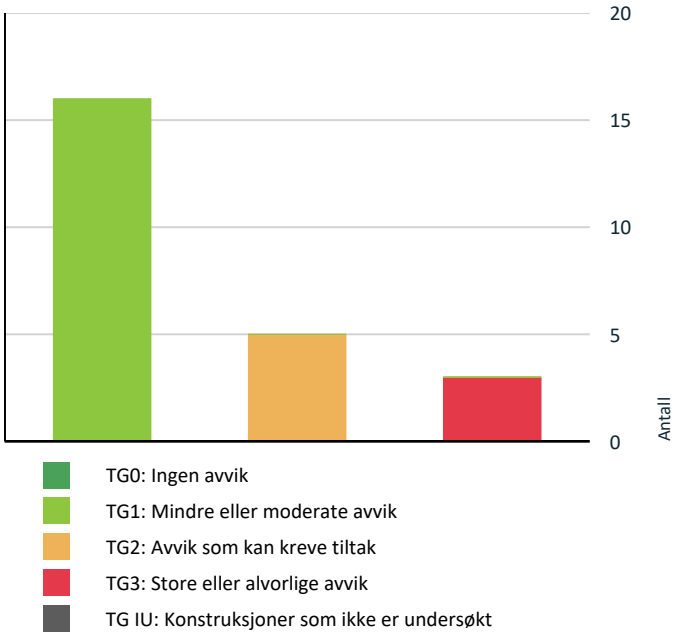
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

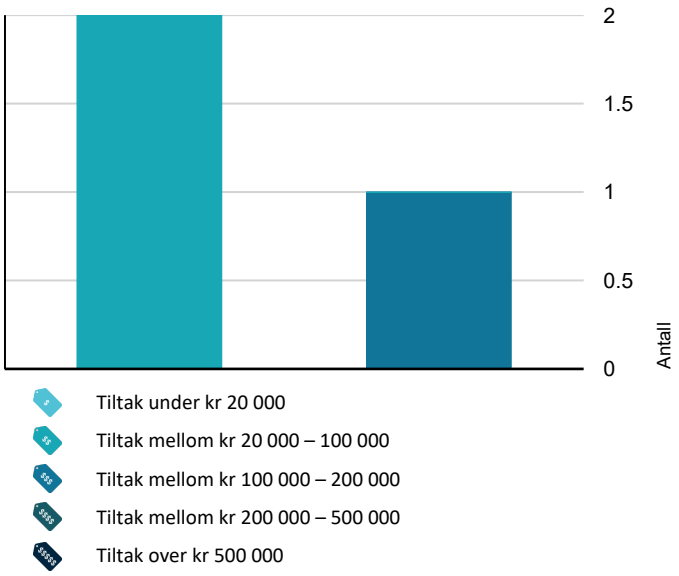
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Loft > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er registrert fuktmerker i innvendig vindusforing i soverom 2 etasje. Merket fremstår som et eldre avvik uten tegn til aktiv fukt på befaringstidspunktet.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	3 etasje i bolig er påbygget med 2 ekstra soverom

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og undertaktekking av takpapp.
Besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast.

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Bordkledning er skiftet i ca 2000-2018

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass.
Det registreres datostemplinger i vindu fra 1977(1 stk vindu i 1 etasje) til 2018

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktmerker i innvendig vindusforing i soverom 2 etasje. Merket fremstår som et eldre avvik uten tegn til aktiv fukt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Sannsynlig årsak er tidligere kondensdannelse på vindusflaten eller lokal inntrenging av fukt ved vinduslist/overgang som senere har tørket ut.

Risiko:
Risiko for gjentakende kondens ved kaldt klima eller redusert ventilasjon.
Risiko for gradvis materialnedbrytning i foring dersom fuktpåvirkning gjentar seg.

Konsekvens:
Estetiske merker i overflate.
Ved vedvarende fukt kan det oppstå mindre råteskader i foring og behov for utskifting.

Anbefalt tiltak:
Overvåke området for eventuell ny fuktpåvirkning.
Kontrollere tetting rundt vindu ved neste vedlikehold.
Overflatebehandle/utbedre foring ved behov.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er ytterdør i treverk, malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Dørene har 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er terrasse på understøttende konstruksjon på bakkenivå

INNVENDIG

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er installert isolert stålpipe.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett, og veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling foretatt inne i konstruksjon på lagerrom. Resultat 12,6%



Fuktmåling i lagerrom

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er i daglig bruk uten synlige konsekvenser som følge av avvik. Registrerte forhold avviker fra dagens krav til utførelse, materialkvalitet eller funksjon. Avviket vurderes som relevant for konstruksjonens tekniske tilstand og levetid. Det foreligger tegn til slitasje, mangelfull utførelse eller forhold som ikke samsvarer med gjeldende anbefalte løsninger.

Årsak:
Årsaken til TG vurderingen er en kombinasjon av alder, utførelsesnivå, materialslitasje, og/eller manglende oppgraderinger i tråd med dagens forskriftskrav. Eldre byggemetoder, begrenset fuktsikring, utilstrekkelig ventilasjon eller naturlig nedbrytning av materialer bidrar til avviket. Der konstruksjonen er oppført etter tidligere forskrifter, er avviket knyttet til datidens standard og manglende dokumentasjon.

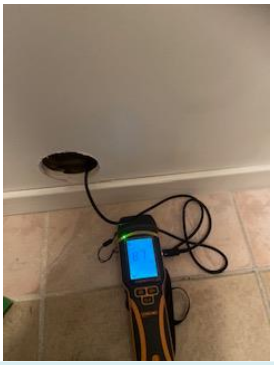
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,7 %.



ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er i daglig bruk uten synlige konsekvenser som følge av avvik. Registrerte forhold avviker fra dagens krav til utførelse, materialkvalitet eller funksjon. Avviket vurderes som relevant for konstruksjonens tekniske tilstand og levetid. Det foreligger tegn til slitasje, mangelfull utførelse eller forhold som ikke samsvarer med gjeldende anbefalte løsninger.

Årsak:
Årsaken til TG vurderingen er en kombinasjon av alder, utførelsesnivå, materialslitasje, og/eller manglende oppgraderinger i tråd med dagens forskriftskrav. Eldre byggemetoder, begrenset fuktsikring, utilstrekkelig ventilasjon eller naturlig nedbrytning av materialer bidrar til avviket. Der konstruksjonen er oppført etter tidligere forskrifter, er avviket knyttet til datidens standard og manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6 %.



Fuktmåling stue

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er i daglig bruk uten synlige konsekvenser som følge av avvik. Registrerte forhold avviker fra dagens krav til utførelse, materialkvalitet eller funksjon. Avviket vurderes som relevant for konstruksjonens tekniske tilstand og levetid. Det foreligger tegn til slitasje, mangelfull utførelse eller forhold som ikke samsvarer med gjeldende anbefalte løsninger.

Årsak:
Årsaken til TG vurderingen er en kombinasjon av alder, utførelsesnivå, materialslitasje, og/eller manglende oppgraderinger i tråd med dagens forskriftskrav. Eldre byggemetoder, begrenset fuktsikring, utilstrekkelig ventilasjon eller naturlig nedbrytning av materialer bidrar til avviket. Der konstruksjonen er oppført etter tidligere forskrifter, er avviket knyttet til datidens standard og manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Årstall: 2010 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2010 **Kilde:** Rekvirent

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er benyttet ABS plastrør (brukt på 1970- og 1980-tallet).

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Våtrom og kjøkken har avtrekk til mekanisk vifte som ble skiftet i 2010

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Avvik fra krav kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, med risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og redusert komfort.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er utført jevnlige endringer ifbm oppgraderinger. Innmat i sikringstavle er iflg dagens eier skiftet i 2010 og utført av autorisert elektriker

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Fuktsikring som er utført er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

TG 1 Terrengforhold

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

Tilstandsrapport

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:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

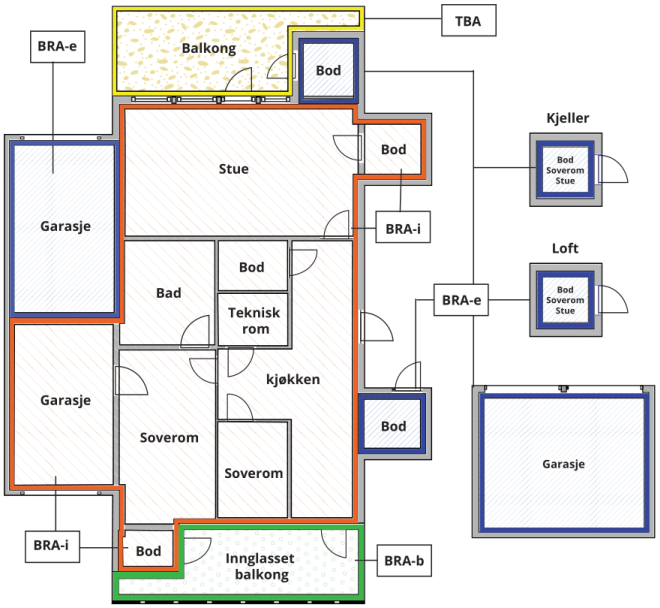
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	60			60	
Etasje 2	64			64	
Loft	41			41	
SUM	**165**				
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, toalettrom, gang, vaskerom, disponibelt rom, bod		
Etasje 2	Stue, soverom, bad		
Loft	Bad, soverom, soverom 2, kontor		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Stålpipe installert i 2022. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for takstmann på utførte arbeider

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2026	Harald Ingebrigtsen	Takstingeniør
	Eva Karin Boge og Torleiv Olsvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	30	876		0	165 m²	Oppmålt areal	Eiet

Adresse
Geitafjellet 4 A

Hjemmelshaver
Olsvold Eva Karin Boge, Olsvold Torleiv

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i etablert boligfelt

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2026	
2	29.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS
Skjelavikvegen 47B
5515 HAUGESUND

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

FERDIGATTEST

77/79

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.
Geitafjellet		4 a		

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets vedtak	
nybygg	enebolig i rekke	13/7-77	dato 21/9-77	sak 983/77

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Torleif Osvold	Geitafjellet 4 a	

Anmelders navn	Adresse	Telefon
a/s Byggefelt	Smedasundet 93	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
G. Isdahl	Kon- tikivn. lo	

☐ Innflytningsattest gitt.....27/12-78

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårende for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 05. 09. 79
ARKIVNR. | SAKNR.
504/1045/78

Haugesund den 30/8-79

Per Frøiland
bygningssjef

Olav Sønstabø
bygningskontrollør

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk Etat - Bygg- og oppmålingsavd.

F E R D I G A T T E S T

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 93
av 18.06.1965. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass	Gnr.	Bnr.	Ark.nr.
Geitafjellet 4 A	30	876	511

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Beh.dato	Saksnr.
Påbygg	Bolig	26.04.91	15.05.91	86 a

Byggherre
Torleif Olsvold

Adresse
Geitafjellet 4 a

Anmelder
Leif T. Færaas A/S

Adresse
Skeisvollsv. 5

Ansvarshavende

Adresse

Brukstillatelse gitt

Arbeidet er besiktiget i samsvar med Plan- og bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Teknisk etat, Haugesund, 25.01.95

Magnus Fredheim
bygg- og oppm.sjef

Idar Hansen
bygningskontrollør

Sendes : Byggherre
Anmelder

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. §93.

Haugesund kommune

Torleiv Olsvold
Geitafjellet 4A
5521 HAUGESUND

Dokumentnummer:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
26/25007-2	602fb429-8acb-4415-a9f4-fe9ab0b9c894	Ben Kåre Bårdsen	14.09.2026

Gbnr. 30/876 - Tillatelse til tiltak - Bruksendring - Geitafjellet 4 A

Adresse Geitafjellet 4A	**Gårdsnr.** 30 **Bruksnr.** 876 **Festenr.** **Seksjonsnr.**
Tiltakshaver Torleiv Olsvold Geitafjellet 4A 5521 HAUGESUND	**Type tiltak/bygning** Bruksendring/ Kjedehus, atriumhus

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Søknad og saksopplysninger

Det søkes om bruksendring av disponibelt areal på loftsplan med bruksareal på 44.1m2. Loftet innredes med 2 stk. soverom, bad, gang, kott og kontor.

Adresse Bokngata 15	**Gårdsnr**. 36 **Bruksnr**. 293
Bebygd areal (BYA)	Ingen endring
Bruksareal (BRA)	Ingen endring.
Vann	Kommunalt vannverk
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg
Installert pipe	Ja

Tegningsdokumentasjon
Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 11. september 2026.

Plangrunnlag
- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig.

Nabovarsling
Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Vurdering etter naturmangfoldloven
Tiltaket gjelder innvendige arbeider. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.>

Samfunnssikkerhet
Flom, skred, rasvurdering og havstigning. Ingen konflikter.

Visuelle kvaliteter
Tiltaket medfører ingen fasadeendringer.

Gebyr
Saksbehandlingsgebyr er etter Haugesund kommunes gebyrregulativ:

Byggesaksgebyr	**7500**	**1**	**7500**

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl. § 21-10.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Byggesak og tilsyn har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 626/26.

Med hilsen

Anita Heggheim Tjøsvoll
avdelingsleder
Byggesak og tilsyn

Ben Kåre Bårdsen
seniorrådgiver

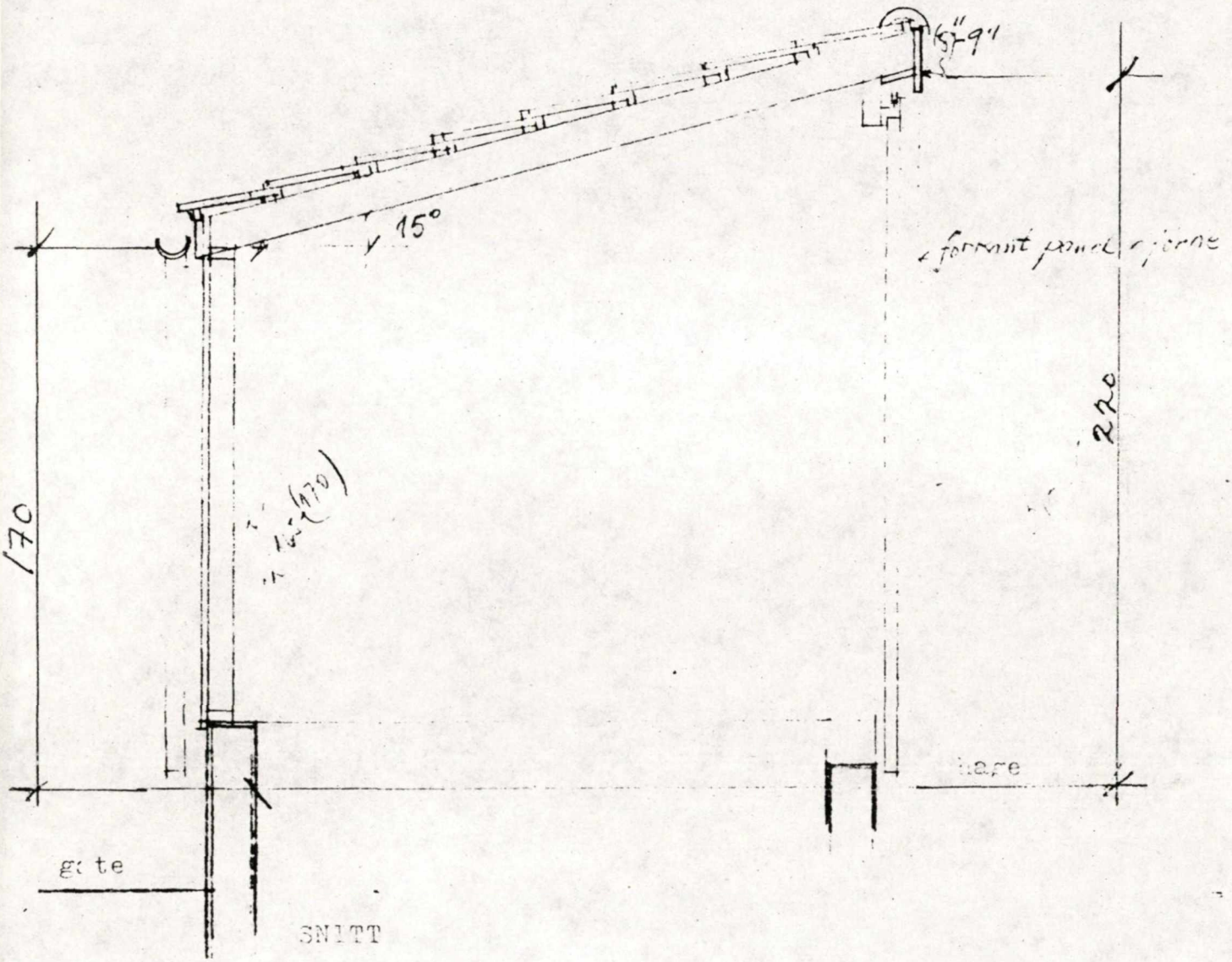
Dokumentet er godkjent elektronisk.

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til postmottak@haugesund.kommune.no eller i brev til Haugesund kommune, Byggesak og tilsyn, Postboks 2160, 5504 HAUGESUND. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 03. 04. 79
ARKIVNR. | SAKNR.
504/10509 | 437/79



A.S B Y G G E F E L T G E I T A F J E L L E T

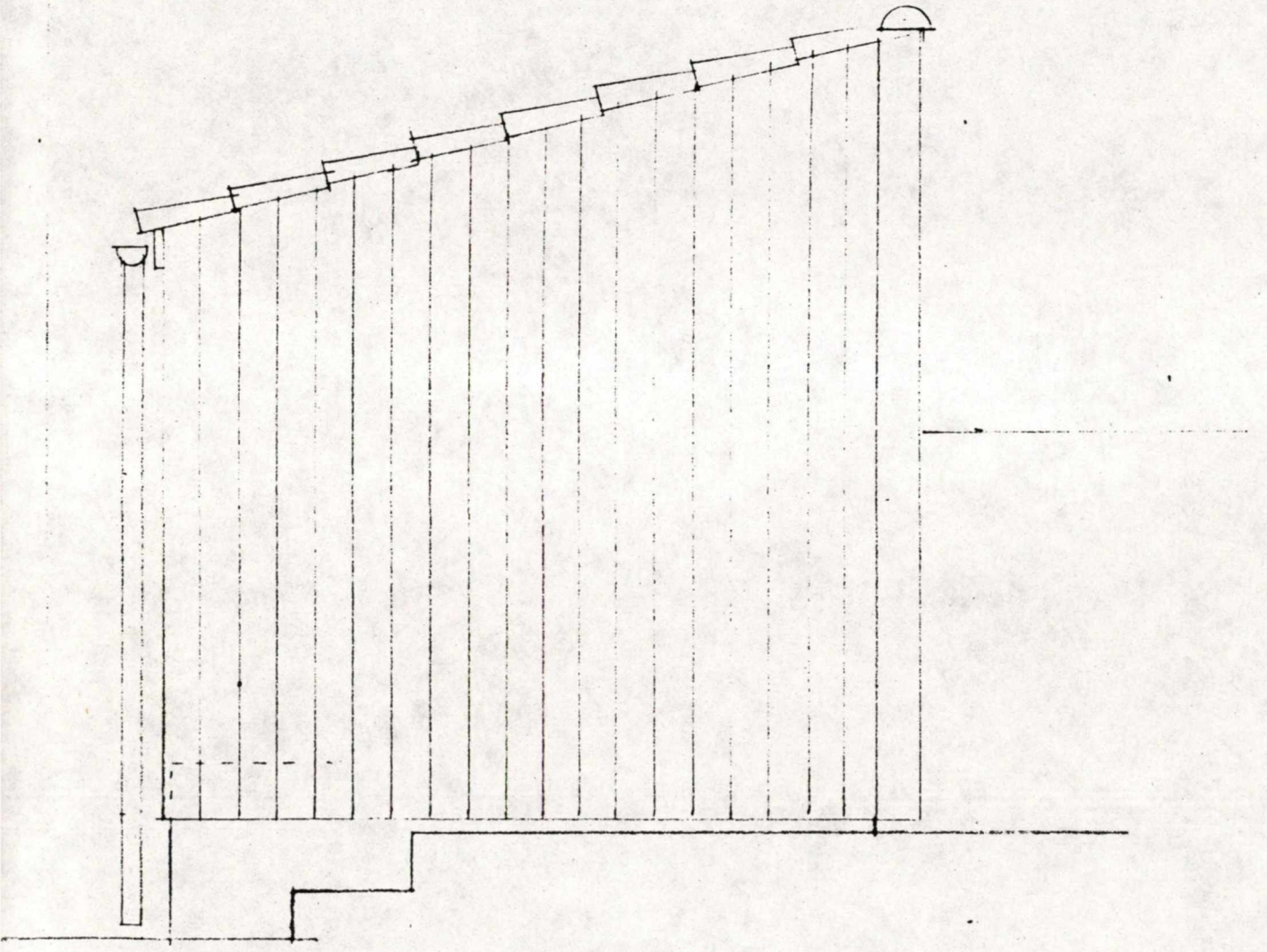
bod. (variant hvor hage ligger høyere enn gate) 1:20

Hoem/Vollan MNAL. Stavanger 20.1.77

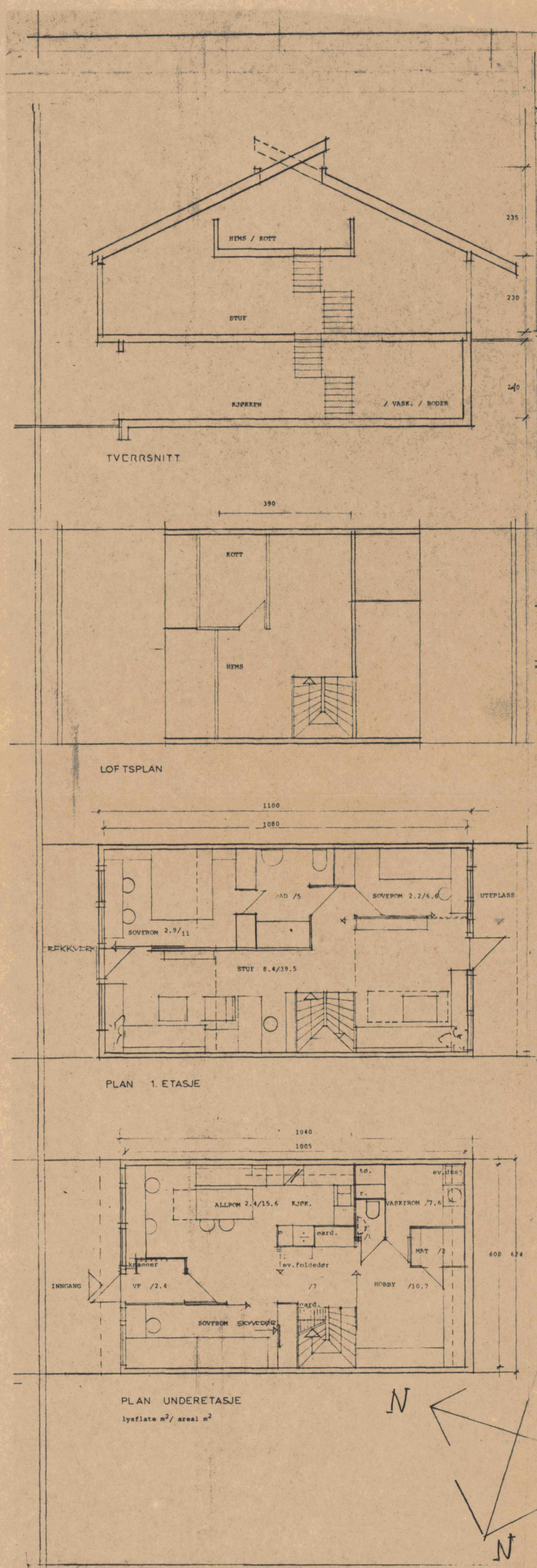
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND

Dato: 03. 04. 79

ARKIVNR.	SAKNR.
504/10509	437/79



OPPRISS



TVERRSNITT

LOFTSPLAN

PLAN 1. ETASJE

PLAN UNDERETASJE

lysflate m^2/ areal m^2

A·S BYGGEFELT STAVANGER

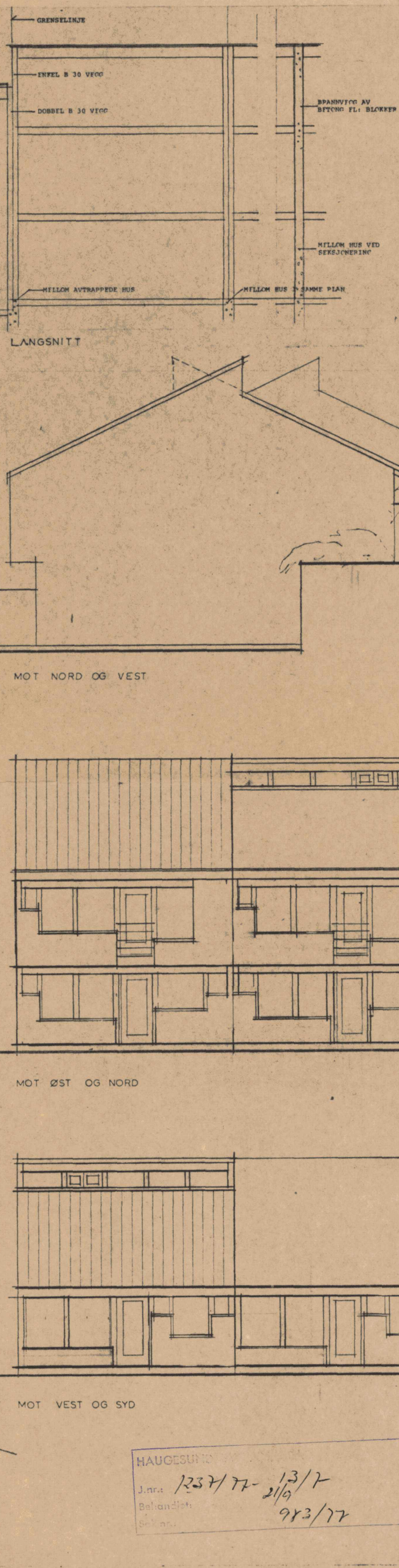
GEITAFJELLET HAUGESUND

TYPE LU

PLANER SNITT 1:100

KNUT HOEM · REIDAR VOLLAN · ARKITEKTER MNAL

STAVANGER 17.4.73/6.12.73 REV 4/12/74



LANGSNITT

MOT NORD OG VEST

MOT ØST OG NORD

MOT VEST OG SYD

HAUGESUND
J.nr.: 1237/77- 13/1
Behandlet: 21/9
Sak nr.: 983/77

A·S BYGGEFELT STAVANGER

GEITAFJELLET HAUGESUND

TYPE LU

FASADER 1:100

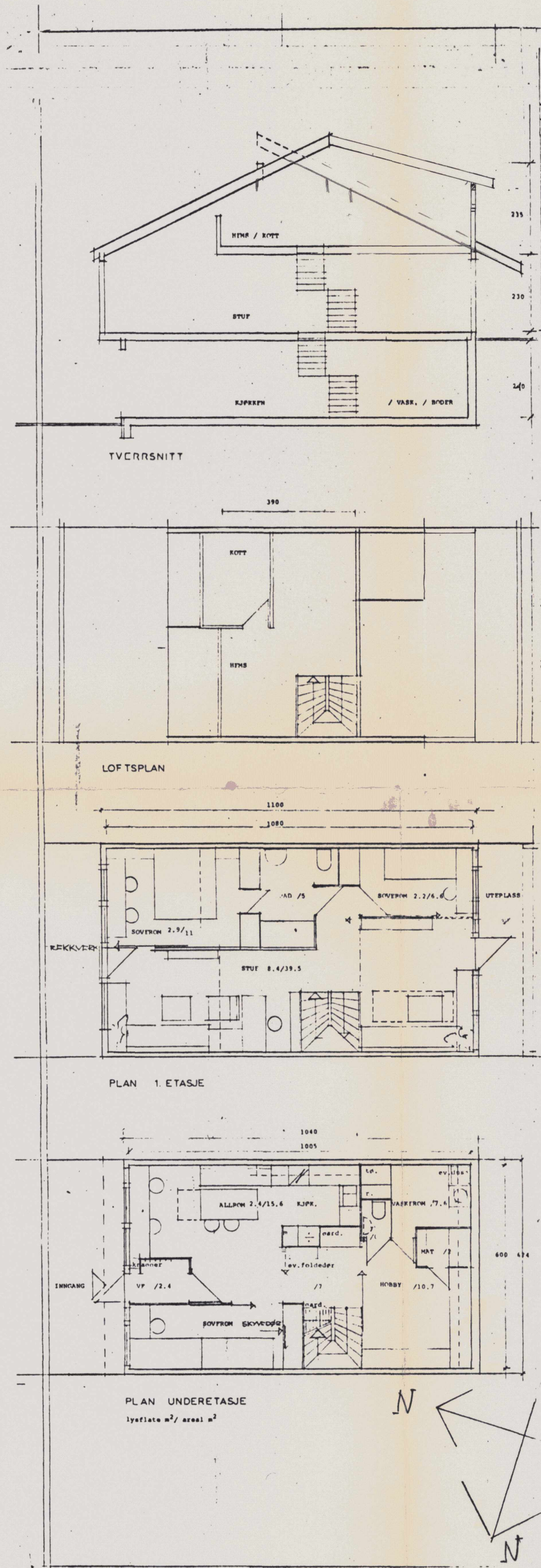
KNUT HOEM · REIDAR VOLLAN · ARKITEKTER MNAL

STAVANGER 17.4.73/6.12.73 REV 4/12/74

/11

15

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



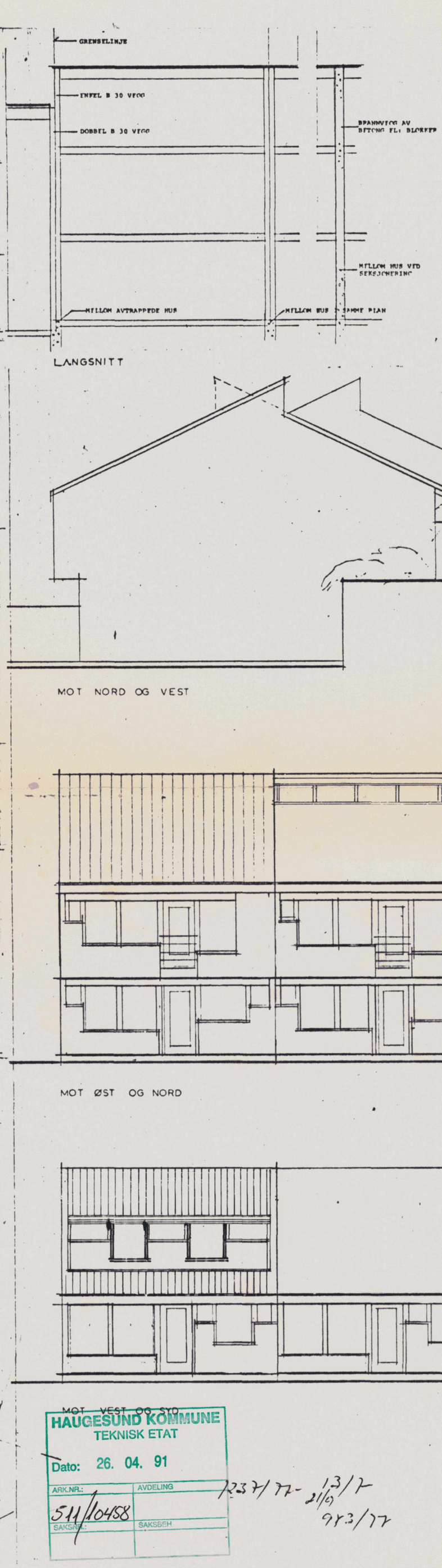
TVERRSNITT

LOFTSPLAN

PLAN 1. ETASJE

PLAN UNDERETASJE

lysflate m²/ areal m²



LANGSNITT

MOT NORD OG VEST

MOT ØST OG NORD

MOT VEST OG SYD

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato: 26. 04. 91
ARK.NR.: 511/10458
AVDELING
SAKSNR.:
SAKSBEH

1237/77- 21/9 13/7
973/77

A·S BYGGEFELT STAVANGER

GEITAFJELLET HAUGESUND

TYPE LU

PLANER SNITT 1:100

FASADER 1:100

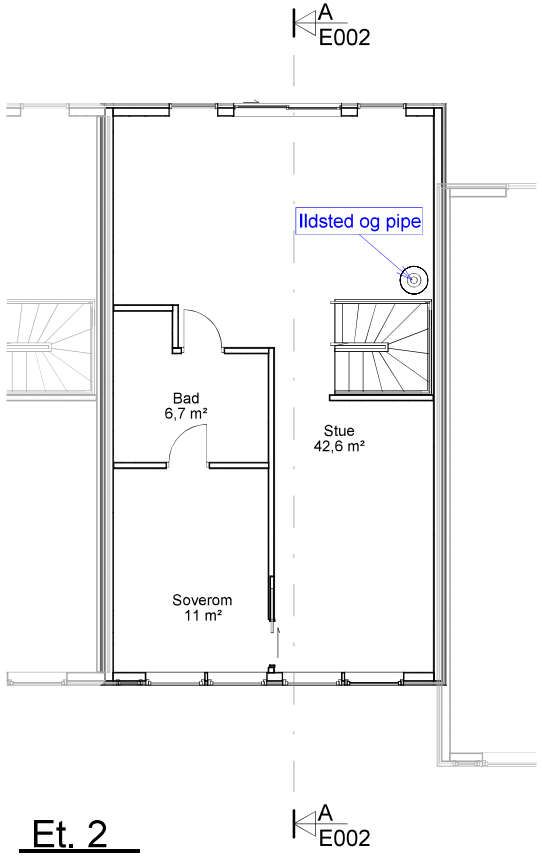
Gm 30 Bm 876

KNUT HOEM · REIDAR VOLLAN · ARKITEKTER MNAL
STAVANGER 17.4.73/6.12.73 RDV 4/12/74

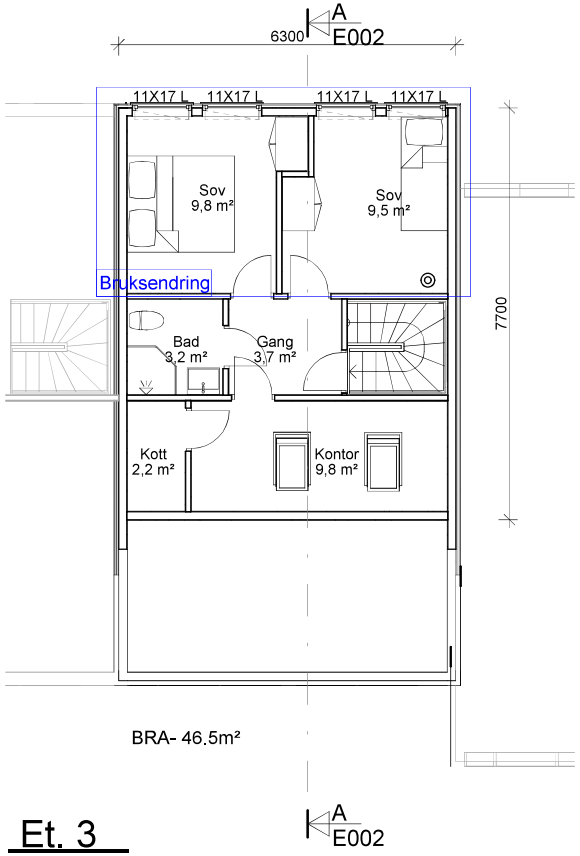
/11

15

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Et. 2
1 : 100



Et. 3
1 : 100

Bra

1 Etg.	62m2
2 Etg.	62m2
3 Etg.	46.5m2
Total	**170.5m2**

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Torleiv Osvold
Geitafjell 4a, 5521 Haugesund 30/876

Plantegning

Målestokk	1 : 100
Dato	11/08/26
Tegnet	Sa.Aarskog
Kontr.	Checker
Arkstørrelse	
Prosjektnr.	Prosjektnr.
Tegningsnr.	E001
Rev.	

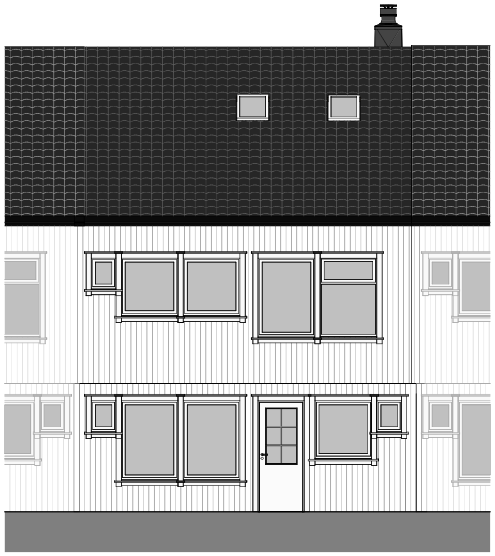
Bygg-start as
TEKNISK TEGNING OG BYGGESAK

NB: IKKE arbeidstegning! Tegninger kun for byggesøknad, estetikk og arkitektur. Prosjektering av konstruksjonssikkerhet, grunnarbeider, brannkonsept, akustikk, bygningsfysikk og tekniske fag utføres av foretak med ansvarsrett for de respektive fagområdene.

02.09.2026 12:56:26

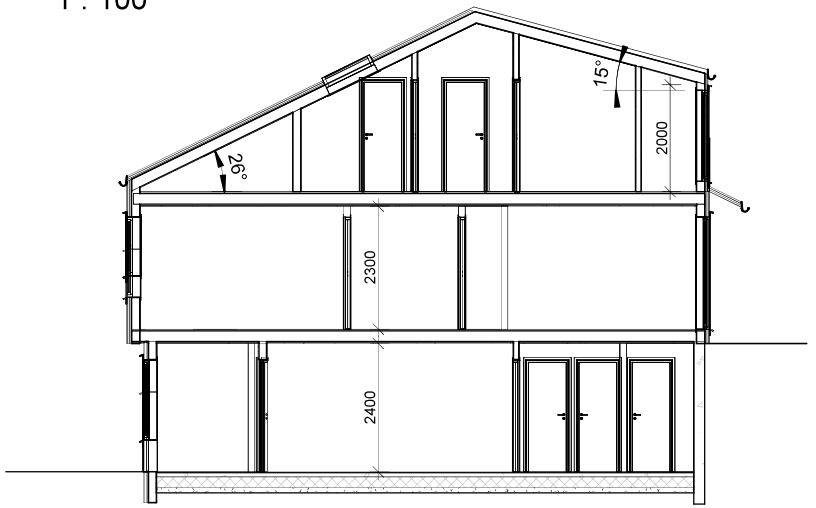


Vest
1 : 100



Øst
1 : 100

A
1 : 100



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Torleiv Osvold
Geitafjell 4a, 5521 Haugesund 30/876

Målestokk	Dato	11/08/26
1 : 100	Tegnet	Sa.Aarskog
	Kontr.	Checker
Arkstørrelse	Prosjektnr.	Prosjektnr.

Fasader og Snitt

Tegningsnr. E002 | Rev.

Bygg-start as
TEKNISK TEGNING OG BYGGESAK

NB: IKKE arbeidstegning! Tegninger kun for byggesøknad, estetikk og arkitektur. Prosjektering av konstruksjonssikkerhet, grunnarbeider, brannkonsept, akustikk, bygningsfysikk og tekniske fag utføres av foretak med ansvarsrett for de respektive fagområdene.

12.08.2026 14:38:05

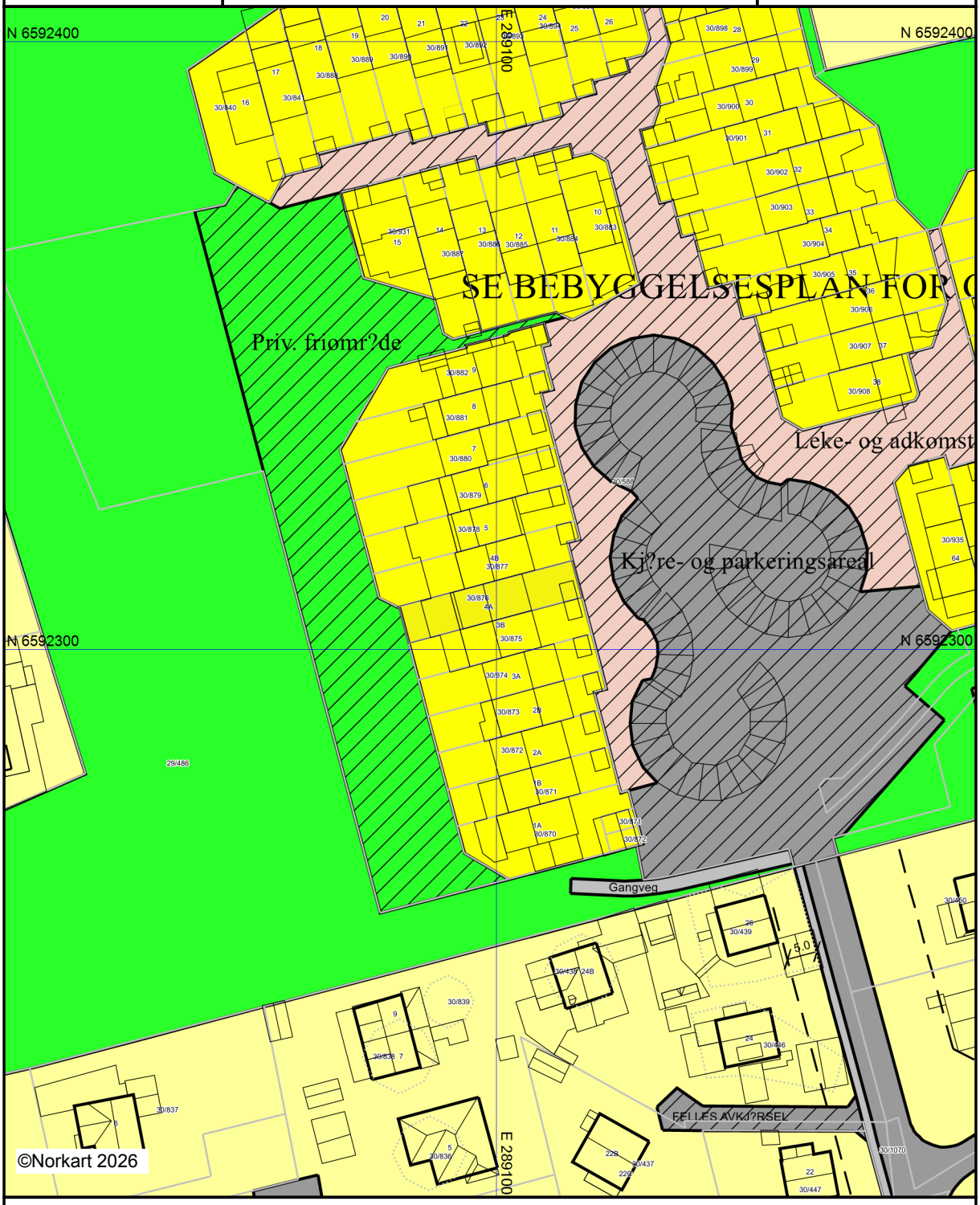
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/876
Adresse: Geitafjellet 4A
Utskriftsdato: 27.07.2026
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

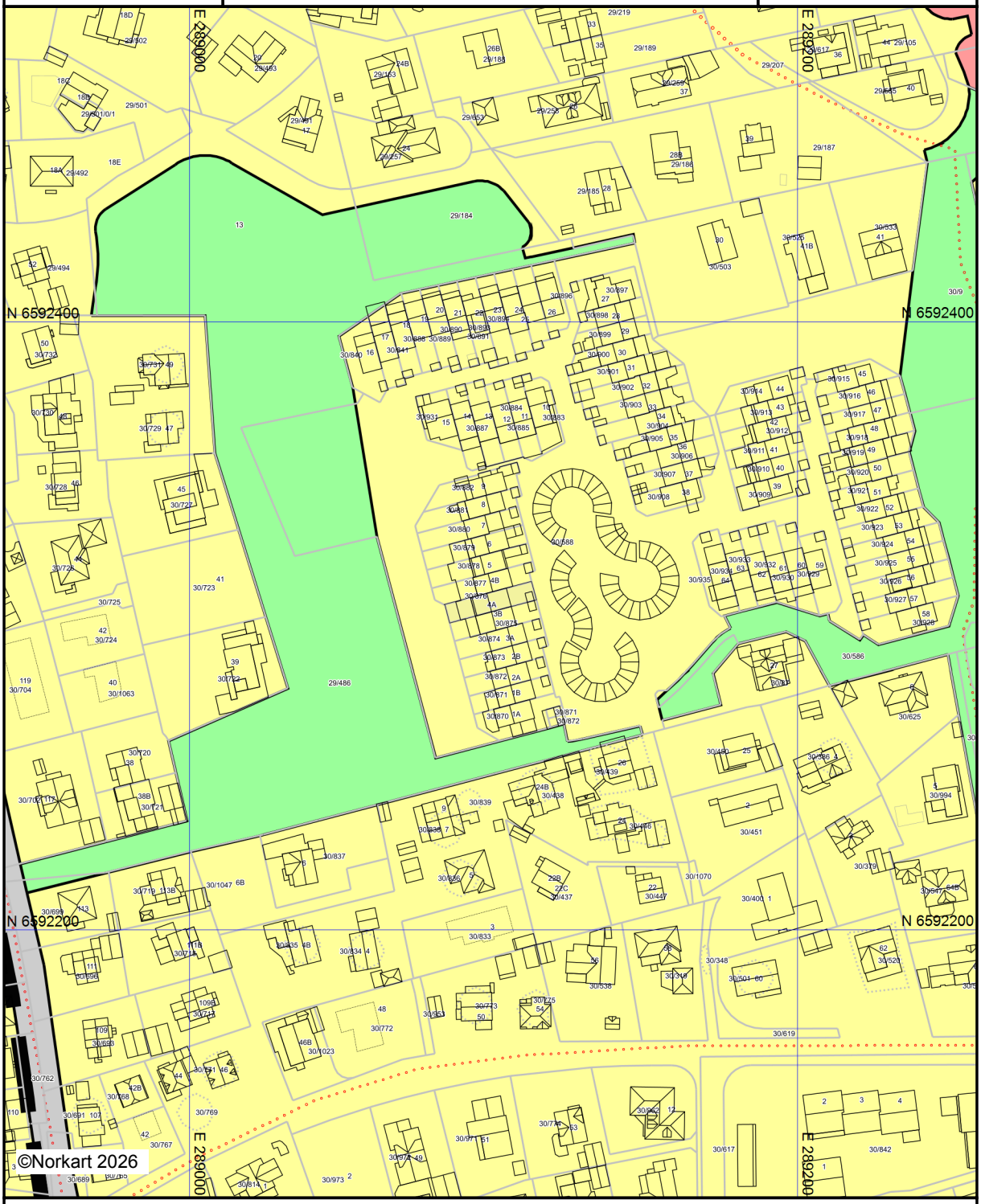
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 30/876
Adresse: Geitafjellet 4A
Utskriftsdato: 27.07.2026
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 200

- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Sykkelveg - framtidig

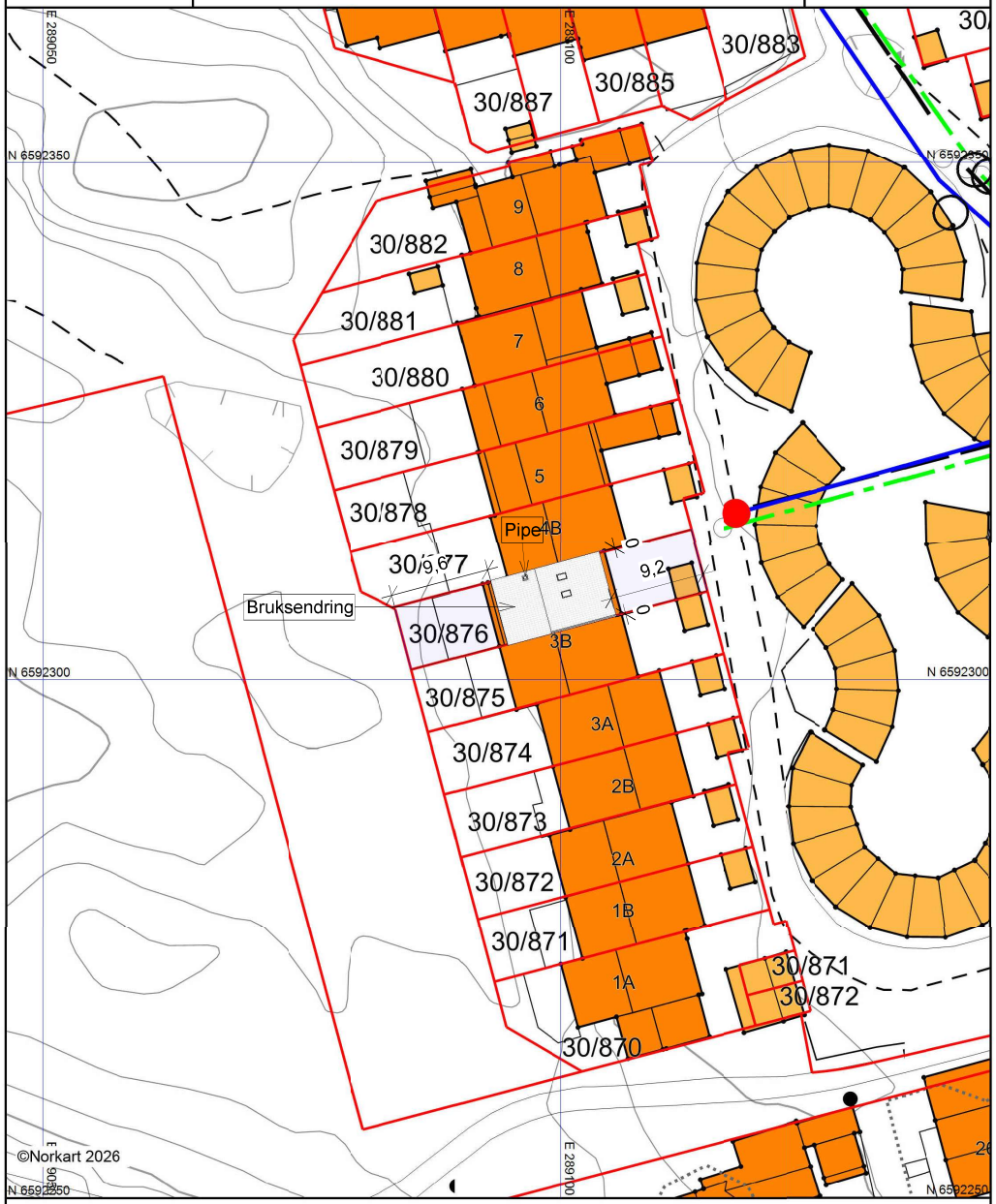
Haugesund kommune

Situasjonskart

Eiendom: 30/876
Adresse: Geitafjellet 4A
Dato: 11.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig

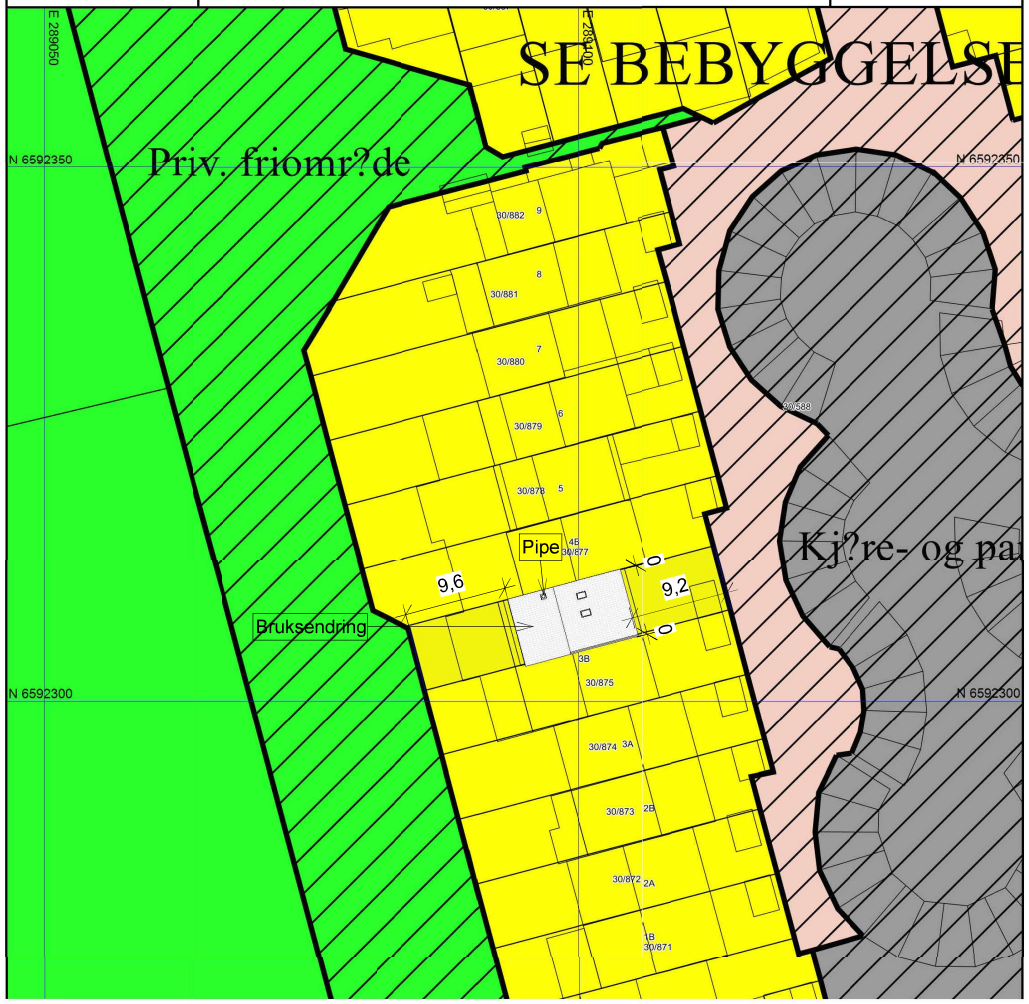
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/876
Adresse: Geitafjellet 4A
Dato: 11.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Torleiv Osvold
Geitafjell 4a, 5521 Haugesund 30/876

Kart

Målestokk	1 : 500	Dato	11/08/26
		Tegnet	Sa.Aarskog
		Kontr.	Checker
Arkstørrelse		Prosjektnr.	Prosjektnr.
Tegningsnr.	E003		Rev.

Bygg-start as
TEKNISK TEGNING OG BYGGESAK

NB: IKKE arbeidstegning! Tegninger kun for byggesøknad, estetikk og arkitektur. Prosjektering av konstruksjonssikkerhet, grunnarbeider, brannkonsept, akustikk, bygningsfysikk og tekniske fag utføres av foretak med ansvarsrett for de respektive fagområdene.

12.08.2026 14:55:28

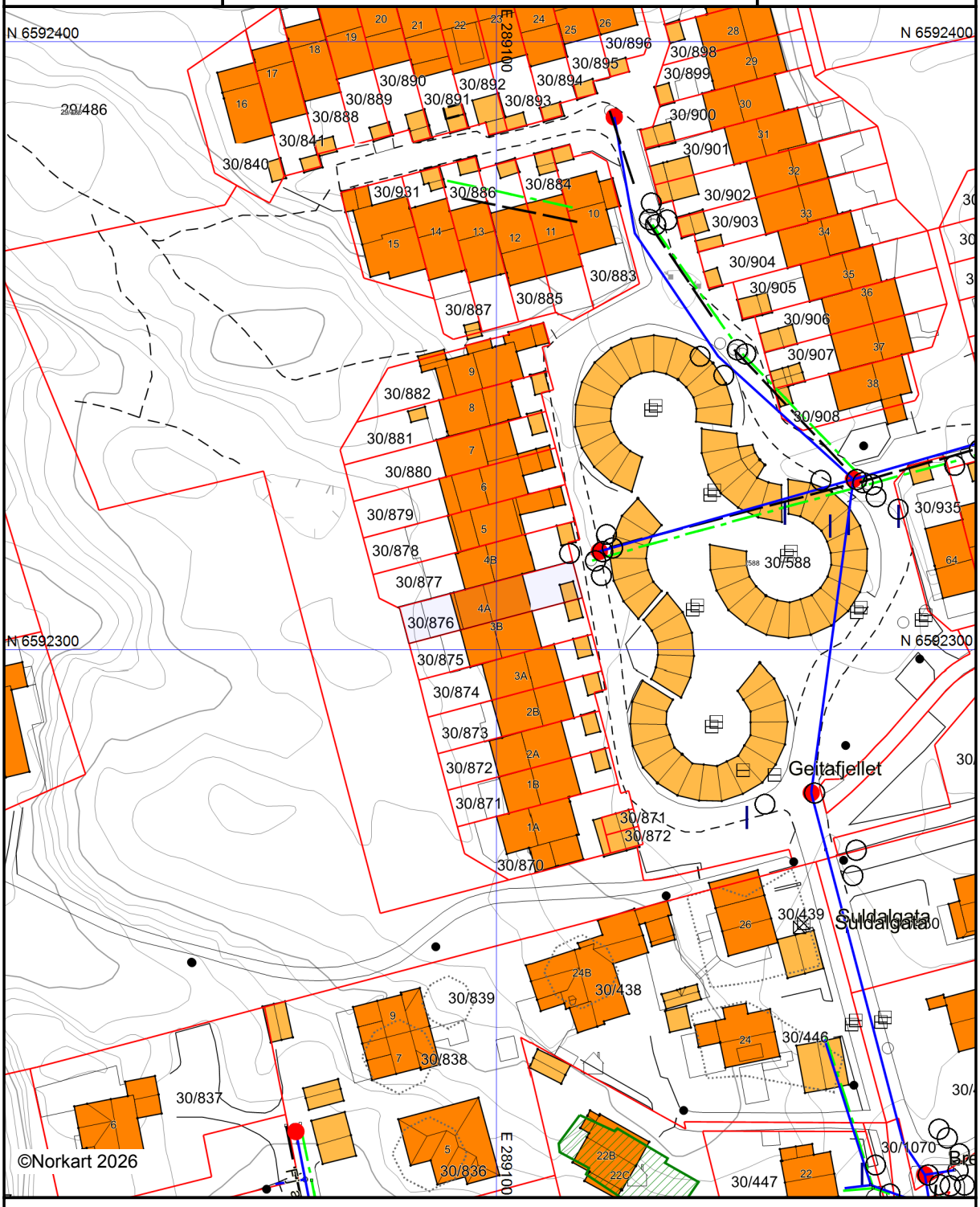
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 30/876
Adresse: Geitafjellet 4A
Dato: 27.07.2026
Målestokk: 1:1000

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

Eiendomsinformasjon

- Fiktiv grense
- Eiendomsgrense - innmålt
- Abc Gårds- og bruksnummer

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg

TraktorvegSti

- Sti

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Vegbom

Høydeinformasjon

- Høydekurve 20m
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 1m

Ledningsnett

- Mast
- Kumlokk

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsbru
- Bygningsavgrensning på tiltak

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Fritekst

Vann og avløp

- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Grenpunkt
- Kum
- Kran
- Lufteventil
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil

Vedtekter for Geitafjellet velforening

§1 Formål: Velforeningens formål er å ivareta felles interesser for byggefeltet og utarbeide regler for bruk og vedlikehold av fellesanlegget, så som lekeplasser, parkeringsplass etc. samt å arbeide for tiltak av trivselsfremmende karakter for barn og voksne.

§2 Medlemmer: Medlemmer av velforeningen er de enkelte huseierne i byggefeltet. Hver huseier samt ektefelle/samboer har stemmerett. Alle husstander på Geitafjellet er medlemmer i velforeningen. Hver husstand har 1 stemme på årsmøtet.

§3 Styret: Årsmøtet velger styre som består av 8 faste medlemmer. Styret kan bare velges blant velforeningens medlemmer, og det kan ikke velges mer enn ett styremedlem fra samme husstand. Alle styremedlemmer velges for 2 år om gangen. Alle valg skal foretas skriftlig dersom det stiller 2 eller flere kandidater. Styret konstituerer seg selv. Ethvert medlem er pliktig til å motta valg, man kan frasi seg valg i like lang tid som han/hun har fungert. Styret ledes av leder. Er ikke leder tilstede, fungerer nestleder i dennes sted. Beslutninger treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme. Styret er beslutningsdyktig når 4/6 av dets medlemmer er til stede. Styret representerer velforeningen utad og leder dens virksomhet i samsvar med vedtekter og vedtak på årsmøtet. Det føres protokoll over møtene.

§4 Nabovarsel: Styret skal ha nabovarsel ved alle former for utbygging/fasadeendring. Alle utbygg som skjer uten nabovarsel skal styret rapportere til kommunen.

§5 Komiteer: Arbeidet i velforeningen skjer gjennom komiteer. Med unntak av styrets leder, kasserer og sekretær, er alle styret medlemmer ansvarlige i hver sine komiteer. Geitafjellet har følgende komiteer: Dugnadskomiteen, arrangementskomiteen og garasjekomiteen.

§6 Medlemsmøter: Styret kan forplikte velforeningen i mindre saker som ikke er forelagt årsmøtet. Forhold som må antas å påføre velforeningen økonomiske forpliktelser av ikke uvesentlig størrelse, skal forelegges for et rådgivende medlemsmøte som innkalles og ledes etter samme regler som årsmøtet.

§7 Årsmøtet: Den øverste myndighet i velforeningen utøves av årsmøtet. Årsmøtet holdes innen 28. februar hvert år. Årsmøtet kunngjøres skriftlig av styret med minst 21 dagers varsel. Sakspapirene forelegges medlemmene senest 7 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan ikke med bindende virkning for medlemmene treffe beslutninger om andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen. Årsmøtet ledes av valgt ordstyrer. Med unntak av vedtekstsendringer, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har leder – eventuelt møteleder – dobbeltstemme.

Årsmøtet skal:

- Velge møteleder
- Godkjenne innkalling og saksliste
- Behandle årsberetning
- Behandle regnskap
- Foreta valg av nytt styre
- Foreta valg av revisor
- Fastsette kontingent
- Behandle saker nevnt i innkallingen

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 20 % av husstandene er representert.

§8 Ekstraordinært årsmøte: Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner grunn til det eller når minst 25 % av husstandene skriftlig krever det og man samtidig oppgir hvilke saker som skal behandles. Slikt årsmøte innkalles skriftlig av styret etter samme regler som for ordinært årsmøte, og innen 5 uker etter at begjæring om ekstraordinært årsmøte er framsatt.

§9 Vedtektsendringer: Endringer av disse vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmene.

§10 Parkering: Det er ikke lov å bruke parkeringsplassen som lagringssted for tilhengere, båter, bilvrak eller lignende. Beboere oppfordres til å parkere i garasjen, ikke på gjesteparkering eller inne på feltet.

Følgende valgordning ble vedtatt av årsmøtet 2011 gjeldende fra 2012:

Det er 68 husstander på Geitafjellet, Styret består av 8 styremedlemmer. Husstandene deles opp i fire grupper på 8 og fire grupper på 9. Hver gruppe får ansvar for å stille en deltager i styret. Vervet skal rulleres mellom husstander i gruppen. Denne løsningen fordeler ansvaret på alle beboere og sikrer forutsigbarhet i styret.

Gruppe 1: nr 1a – 5, gruppe 2: nr 6 – 14, gruppe 3: nr 15 – 23, gruppe 4: nr 24 – 32, gruppe 5: nr 33 – 40, gruppe 6: nr 41 – 48, gruppe 7: nr 49 – 56, gruppe 8: nr 56 – 64

VEDTEKTER FOR SAMEIET GEITAFJELLET GARASJEANLEGG

§ 1 Sameiet

Gnr. 30 bnr. 588 i Haugesund er en eiendom med lekearealer, veier, garasjeanlegg og parkeringsplass m.v.

Deltakerne i sameiet Geitafjellet garasjeanlegg, heretter kalt sameierne, er eiere av følgende eiendommer: Gnr. 30 bnr. 840-841og bnr. 870-935 i Haugesund

Hver eiendom regnes som en sameier og hver av sameierne er eier av 1/68 av gnr. 30 bnr. 588 i Haugesund.

Eier av gnr. 30 bnr. 870, 871 og 872 (Geitafjellet 1a, 1b og 2a) har egen garasje/ parkeringsopplegg på gnr. 30 bnr. 588, som de selv eier og har enerett til å bruke og som de selv har ansvar for alene.

Gnr. 30 bnr. 870, 871 og 872 er dermed ikke medeiere i det felles garasjeanlegget på gnr. 30 bnr. 588, og de har ingen rettigheter eller forpliktelser knyttet til fellesanlegget. De er heller ikke medansvarlige for lån knyttet til det felles garasjeanlegget.

Hver av de øvrige sameierne eier 1/65 av det felles garasjeanlegget.

§ 2 Bruk og bruksrett

Alle sameierne har rett til å benytte fellesarealene og innretninger på disse på vanlig måte og på samme måte som de øvrige sameierne.

Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til en garasjeplass/oppstillingsplass for bil som blir anvist.

Sameiermøtet bestemmer hvor mange parkeringsplasser som skal reserveres for gjesteparkering.

Disponering av overskytende parkeringsplasser bestemmes av sameiermøtet med simpelt flertall etter forslag fra styret. Styret kan legge fram forslag til sameiermøtet om å vedta retningslinjer for disponering av slike plasser.

Garasje- og parkeringsplasser skal kun benyttes til dette og til lagring av vanlig tilbehør til bil, som bl.a. vinterdekk. Hvis det blir bygget boder i tilknytning til garasjeanlegget, skal disse kunne nyttes til laging av vanlige eiendeler for den aktuelle husstanden.

Garasje- eller parkeringsplass skal ikke nyttes til lagring av tilhengere, båter, bilvrak eller tilsvarende.

All bruk av fellesanlegget skal skje på en hensynsfull måte som ikke er til unødig sjenanse eller ulempe for andre.

Styret kan foreslå for sameiermøtet å vedta ordens- og/eller bruksreglement for fellesanlegget.

§ 3 Salg og pantsettelse

Sameieandelen i Geitafjellet garasjeanlegg kan ikke selges eller pantsettes adskilt fra den eiendom som andelen tilhører, men skal følge denne.

§ 4 Utleie
Sameierne kan leie ut sin garasje-/parkeringsplass for inntil 5 år om gangen.

§ 5 Forkjøpsrett
De øvrige sameiere i Geitafjellet garsjeanlegg skal ikke ha forkjøpsrett ved overdragelse av sameieandel.

§ 6 Vedlikehold
Nødvendig felles vedlikehold utføres så ofte som styret finner det påkrevd. Sameierne har plikt til å delta på dugnader som styret innkaller til for å utføre vedlikeholdsarbeid.

§ 7 Sameiermøte
Sameiets øverste organ er sameiermøtet, der alle sameierne har møterett.

Hver sameier har en stemme på sameiermøtet. Avgjørelser på sameiermøtet treffes med simpelt flertall av de avgitte stemmer.

Beslutninger om større utbedringer og/eller nybygg, som vil kreve ekstra økonomiske uttellinger fra sameierne, må fattes med minst 3/4 av de avgitte stemmer når minst 40% av sameierne er representert på sameiermøtet.

Sameiermøtet er ikke beslutningsdyktig uten at minst 20% av sameierne er representert.

Styret innkaller til ordinært sameiermøte innen den 30.4. hvert år. Skriftlig innkalling skal sendes samtlige sameiere med minst en ukes varsel.

Sameiermøtet behandler styrets årsberetning og regnskap, velger medlemmer til styret og to revisorer og fastsetter kontingent. Kontingenten skal dekke sameiets løpende utgifter, som bl.a. fellesutgifter, vedlikehold og forsikringer.

I tillegg kan styret velge å legge større saker fram for sameiermøtet. Beslutninger som innebærer at sameierne vil måtte yte ekstra økonomisk tilskudd i tillegg til vanlig kontingent, skal behandles av sameiermøtet.

Styret kan også innkalle til ekstraordinært sameiermøte.

Hvis minst 25% av sameierne krever det, skal det innkalles til ekstraordinært sameiermøte.

§ 8 Styre
Geitafjellet garasjeanlegg skal ha et styre. *Sameiet skal til enhver tid ha felles styre med Geitafjellet Velforening. Styret velges av Geitafjellet Velforening på foreningens årsmøte, og valget godkjennes i etterkant formelt av sameiermøtet.*

Styrets oppgave er å forestå den daglige ledelse og drift av sameiet. Styrets leder sammen med ett av styrets øvrige medlemmer representerer sameiet utad og kan undertegne på vegne av sameiet.

Fullmakten omfatter også å undertegne nødvendige dokumenter for tinglysing av pant på gnr. 30 bnr. 588 i Haugesund i forbindelse med låneopptak som er godkjent av sameiermøtet..

Det skal føres protokoll for styremøtene, *som skal kunngjøres for sameierne ved oppslag på oppslagstavle.*

§ 9 Ansvar utad
Sameierne er proratarisk ansvarlig etter sine sameierbrøker overfor sameiets kreditorer. Dette innebærer at den enkelte sameier ikke hefter for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier blir dermed fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 10 Forsikring
Sameiets eiendommer skal til enhver tid holdes forsikret på betryggende måte i godkjent forsikringsselskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie blir betalt.

§ 11 Mislighold
Hvis en sameier trass i skriftlige advarsler misligholder sine plikter eller opptrer på hensynsløs måte som går ut over andre brukere av fellesanlegget, kan styret pålegge vedkommende å selge sin andel i fellesanlegget. Denne bestemmelsen går foran regelen i § 3 over om salgsforbud for sameierandelene.

§ 12 Vedtektsendring
Sameievedtektene er vedtatt første gang på sameiermøte den 20.10.2009. Vedtektene er bindende for samtlige sameiere.

Vedtektene kan endres av sameiermøtet. Vedtektsendring krever 2/3 flertall for å være gyldig.

For at sameiermøtet skal kunne behandle forslag om vedtektsendring, må det være opplyst i innkallingen til sameiermøtet at det foreslås vedtektsendring og hva forslaget går ut på.

§ 13 Oppløsning
Geitafjellet garasjeanlegg kan ikke oppløses uten at samtlige sameiere har stemt for.