Nabolagsprofil

Steinsfjellet 73 - Nabolaget Skåredalen/Vassbrekke - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Steinsfjellet Linje 202, 240, 241, 245, 260	9 min 0.8 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	7 min 4.1 km
Amanda terminal Totalt 9 ulike linjer	7 min 3.5 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	10 min 5.3 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	12 min 6 km

Skoler

Skåredalen skole (1-10 kl.) 555 elever, 29 klasser	12 min 1.1 km
Steinerskolen i Haugesund (1-10 kl.) 155 elever, 15 klasser	22 min 2 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	6 min 3.5 km
Haugaland videregående skole 815 elever	7 min 4 km

«De fleste i samme situasjon som oss, nyetablerte. Ungt miljø og veldig hyggelige folk:)»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

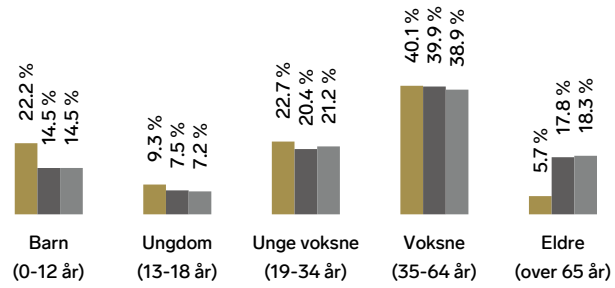
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skåredalen/Vassbrekke	3 367	1 308
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinsfjellet barnehage (0-6 år) 56 barn	3 min 0.2 km
Espira Skåredalen barnehage (0-5 år) 102 barn	10 min 0.9 km
Rufus friluftsbarnehage (0-5 år) 90 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Skåredalen	11 min
Spar Skåredalen Post i butikk, PostNord	16 min 1.4 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

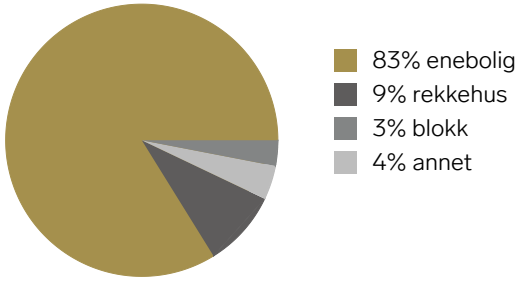
Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Svebakken balløkke Ballspill	10 min 0.8 km	
Balløkke Fotball	10 min 0.9 km	
Yes Treningssenter	7 min	
Actic Haraldshallen	7 min	

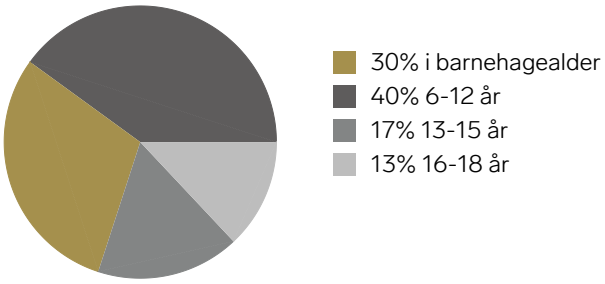
Boligmasse



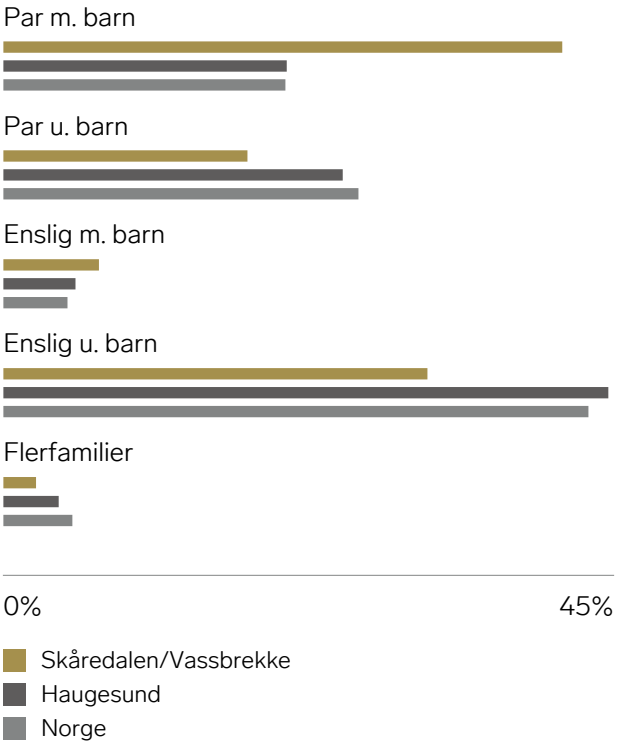
Varer/Tjenester

Combisenteret	8 min
Apotek 1 Amanda	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



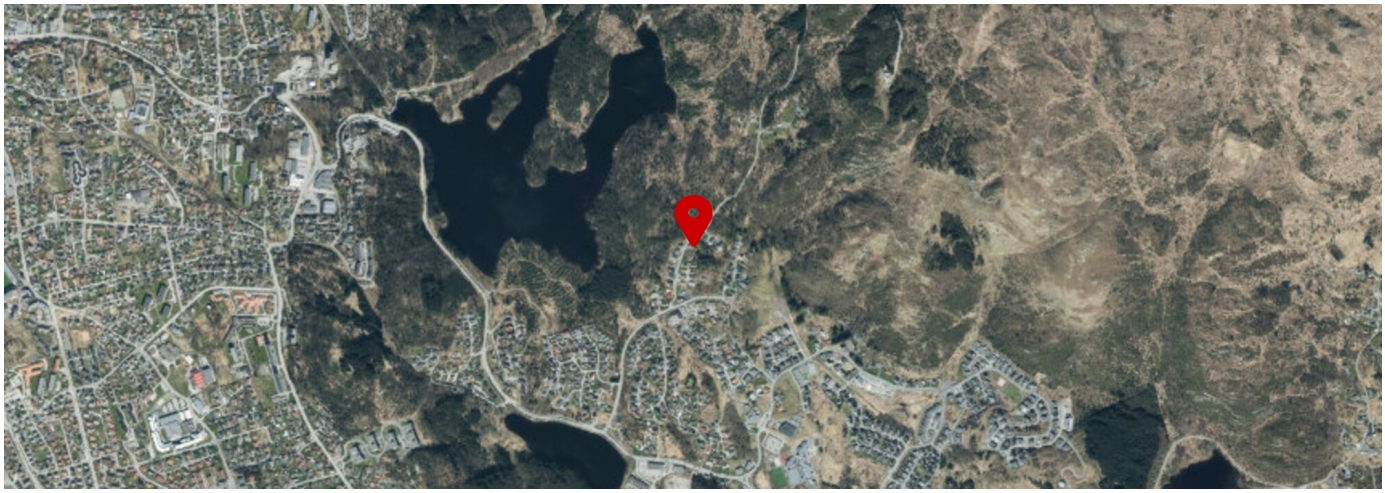
Familiesammensetning

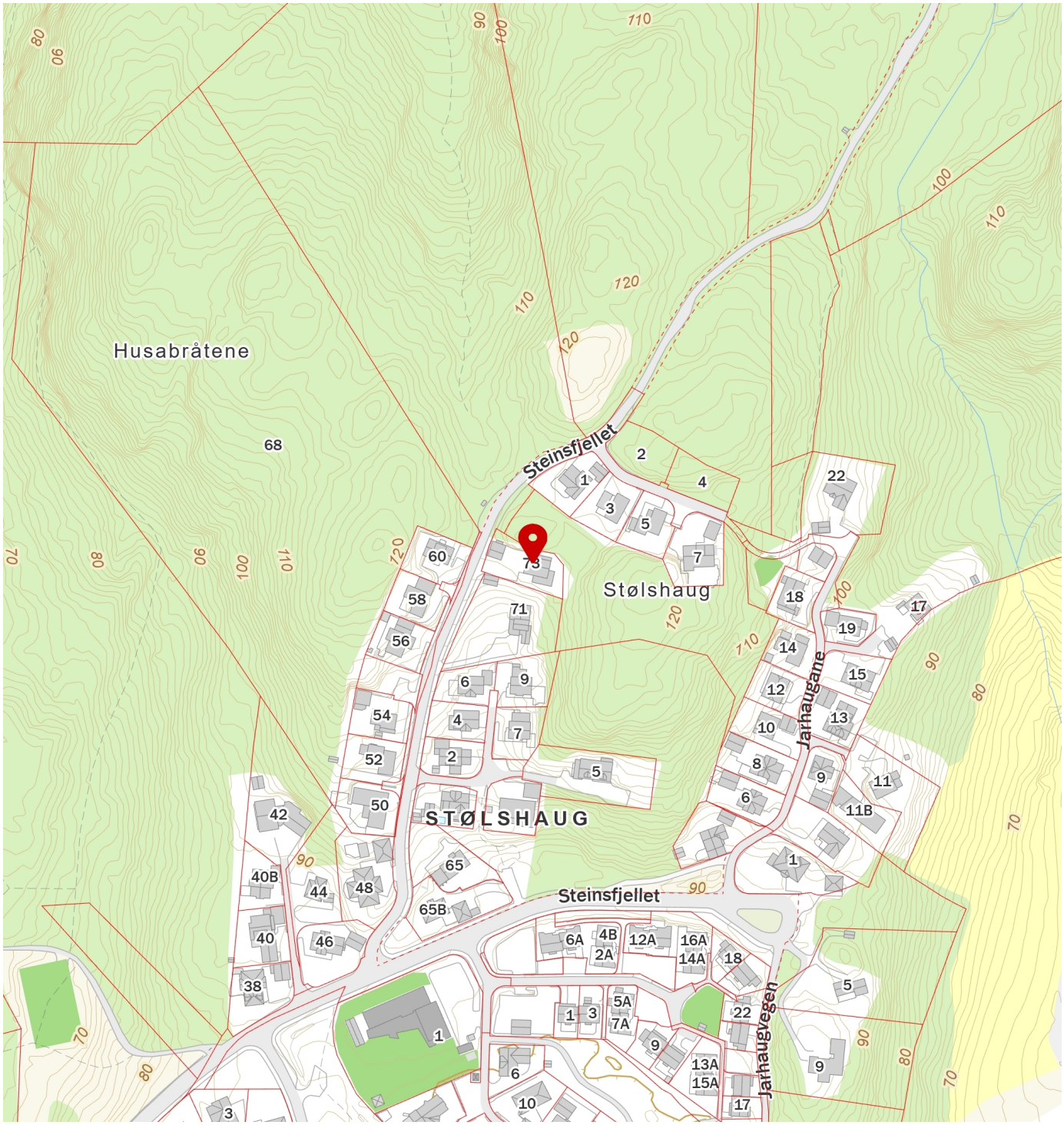


Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Steinsfjellet 73, 5533 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 4, bnr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22562-1116 **Referansenummer:** YJ2353

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Håvard Vikse **Vår ref:** 20260171

Kvala Takst

NITO

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.

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan bistå med:
Energirådgivning/søknad om enova tilskudd, sakkyndig bistand på visning, reklamasjoner og eierskifte, tilstandsrapporter, skaderapporter samt andre takstoppdrag og rådgivning.

Arkitektene våre søker om tillatelse av ulovlige tiltak, bruksendring, manglende ferdigattest.
De utfører tegning og søknad, uavhengig kontroll samt arealplanlegging og detaljregulering.

For mer informasjon se kvala.no eller scan QR-koden.

Rapportansvarlig



Håvard Vikse
Uavhengig Takstingeniør
havard@kvala.no
992 34 185

Kvala Takst

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.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

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

Enebolig oppført med 1. og 2. etasje.
Frittliggende garasje.

Ringmur av betong.
Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med stående trepanel.
Taket er oppført i pulttak konstruksjon.
Tekket med takstein av betong.
Renner og nedløp av metall.

Vinduer med karmer av tre, isolerglass.
Ytterdører med karmer av tre.
Dørblad i malt utførelse.
Terrassedører med isolerglass.

Terrasse oppført i trekonstruksjon.
Terrassebord og rekkverk av tre.

Gulv av betong.
Etasjeskille av tre.

Fliser, laminat og parkett på gulvoverflatene.
Malte slette plater på veggoverflatene og i himling.

Innvendige dører med karmer av tre.
Solide heltre dørblad i hvit utførelse.

Innvendig trapp av tre.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant og platetopp.
Integrerte og frittstående hvitevarer.

Oppvarming via elektrisitet, vannbåren gulvvarme
og fast brensel.
Ovn i stue/kjøkken og vannbåren gulvvarme i
1. etasje og på bad i 2. etasje.

Boligen har balansert ventilasjon.

2 bad oppført med fliser på gulv- og veggoverflatene.
Innredning med servant, vegghengt toalett og dusjhjørner.
Badet i 2. etasje har også badekar.

Vaskerom med fliser på gulvoverflaten og
malte slette plater på veggoverflatene.
Innredning med laminat benkeplate, nedfelt servant og
opplegg for vaskemaskin, samt teknisk utstyr som
ventilasjonsaggregat og varmepumpebereder.

Badstue i 1. etasje.

For øvrig henvises det til tilstandsanmerkninger
gitt i rapporten.
Da boligen var møblert og bebodd kan det være skader som
ikke er blitt registrert.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av.
Det oppfordres derfor til å kontakte undertegnede takstmann vedrørende eventuelle spørsmål om innhold i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

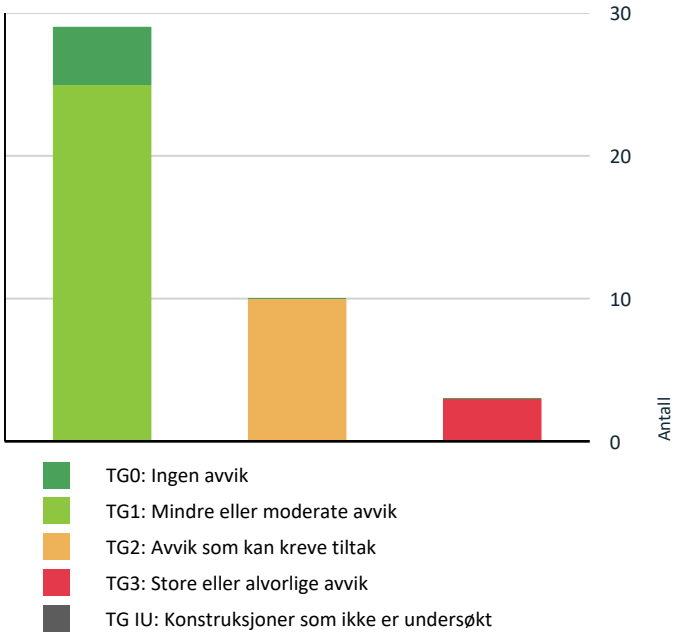
1. Etasje:
- Deler av "Bod" er fjernet i gangen og er nå sammenslått med "Soverom"
- Dør er fjernet mellom "Stue" og "TV- Stue".
- "TV-Stue" har egen inngang fra gangen, og rommet er brukt som soverom.

Garasje

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

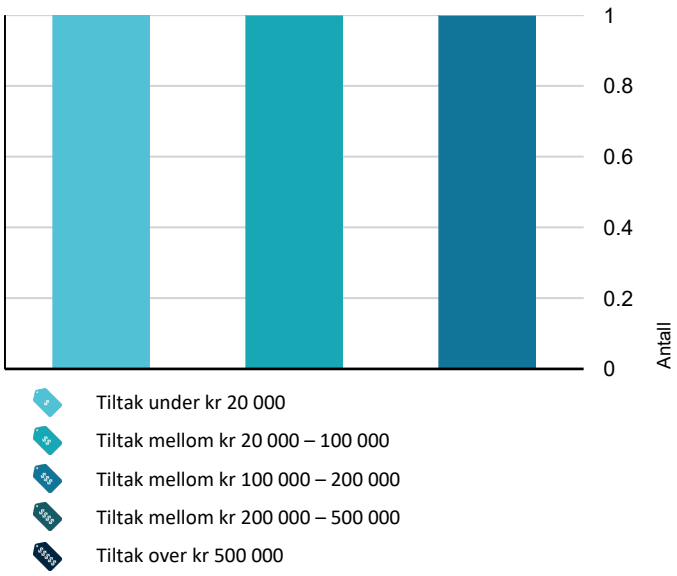
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2005

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein av betong.
Ny tekking av pvc-duk (sarnafil) over inngangspartiet i 2025/26.
Vindski, dekkbord og gesims av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.
Renner og nedløp er ikke funksjonstestet, eller sjekket for fall mot nedløp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Dersom taket har ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må en ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.
Gjeldende krav om snøfangere kom i 1985.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må monteres snøfangere der det mangler for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvens:
Snøras fra taket kan medføre risiko for personskade.

Kostnadsestimatet innebærer etablering av snøfangere på taket der det mangler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med stående trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Luftespalter mellom trepanelet og grunnmuren er lukket.
Det er montert museklosser bak trepanelets overliggere, slik at luftgjennomstrømningen blir begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre luftesjiktet bak trepanelet der dette er begrenset.

Konsekvens:
Begrenset lufting kan over tid føre til økt fuktbelastning bak trepanelet som kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsintervall.



Lukket luftespalter.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er oppført i pulttak konstruksjon.
Sperrer av tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre.
Isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert malingsflass på enkelte av vinduene.
Det ble ikke registrert råteskade ved tilfeldig stikkprøve i vinduene.
Det ble også registrert noe slitasje på innvendige foringer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av vinduene.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert tetting mot fukt og trekk, samt forkortet levetid.



Malingsflass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører med karmer av tre.
Inngangsdør og vaskeromsdør med dørblad i malt utførelse.
Tofløyet terrassedør i 2. etasje med isolerglass.
Terrassedør med brystning og isolerglass i tilknytning til stue i 1. etasje (TG1).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert slitasje på inngangsdøren og malingsflass på terrassedøren i 2. etasje. Det ble også registrert glipe mellom dørblad og karm til vaskeromsdøren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling, justering og vedlikehold av dørene.

Konsekvens:
Manglende overflatebehandling øker faren for råtedannelse i dørene.
Utett dør kan føre til varmetap og trekk.



Utett mellom karm og dørblad.



Slitasje på dørblad.



Malingsflass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tilknytning til 2. etasje oppført i trekonstruksjon.
Terrassebord og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Topprekken bærer preg av noe slitasje.
Det ble registrert glipe i topprekken mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold.

Konsekvens:
Slitasje kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og gradvis slitasje på treverket over tid.



Glipe på topprekken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Fliser, laminat og parkett på gulvoverflatene.
Malte slette plater på veggoverflatene og i himling.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at de ikke kjenner til skjulte skader i overflater.

Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv av betong.
Etasjeskille av tre.
Det ble ikke registrert unormale skjevheter.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe.
Ovn i stue/kjøkken.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp av tre.
Bruksmerker må forventes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre.
Solide heltre dørblad i hvit utførelse.
Bruksmerker må forventes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflatene.
Malte slette plater i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten.
Gulvet har vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er anordnet oppkant ved dusjløsning høyere enn terskel ved dør.
Det ble registrert 17mm motfall (fall bort fra sluk).
Det ble målt fra gulv ved dørterskelen til topp sluk ved badekar.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

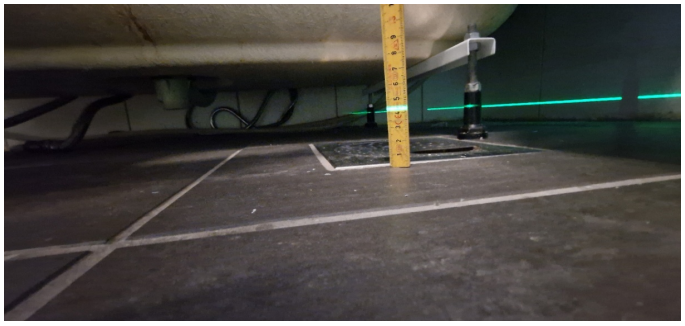
Det må etableres korrekt fall for å lukke avviket.

Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å utbedre fall/oppkant som et enkeltstående tiltak på et våtrom. Det anbefales å utbedre fall/oppkant dersom våtrommet en gang skal renoveres.

Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne finne veien ut av våtrommet istedenfor til sluken.

Det bemerkes at hvis avviket skal utbedres må badet renoveres. Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



17mm motfall.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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.



Plastsluk i dusj.



Plastsluk ved badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med 2 servanter,
vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
Ved en lekkasje skal vannet renne ut nede på gulvet slik at eier blir klar over lekkasjen.

Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje vil det være vanskelig å oppdage dersom lekkasje skulle skje inne i sisternen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Kjøkkeninnredning er montert på skillevegg mot badet.
Det ble utført fuktsøk på overflater uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Fuktsøk uten å påvise unormale forhold.



Fuktsøk uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte slette plater på veggoverflatene og i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten.
Gulvet har vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert tilnærmet flatt gulv.

Konsekvens/tiltak

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

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 vaskerommet.

Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å utbedre fall/oppkant som et enkeltstående tiltak på et våtrom. Det anbefales å utbedre fall/oppkant dersom våtrommet en gang skal renoveres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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.



Plastsluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med laminat benkeplate og opplegg for vaskemaskin.
Nedfelt servant i benkeplaten.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt inne på vaskerommet.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.



Hulltaking og fuktmåling.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflatene.
Malte slette plater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten.
Gulvet har vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert tilnærmet flatt gulv.
Det er anordnet oppkant ved dusjløsning høyere enn terskel ved dør, slik at det ved en eventuell lekkasje vil vannsøl finne veien ut før det renner til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

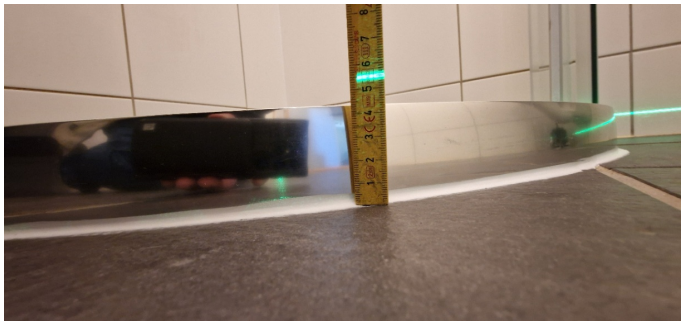
Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å utbedre fall/oppkant som et enkeltstående tiltak på et våtrom. Det anbefales å utbedre fall/oppkant dersom våtrommet en gang skal renoveres.

Det anbefales å gjøre tiltak på skinnen til dusjdørene slik at lekkasjevann kan ledes til sluk.
Ett tiltak kan være å fjerne fugen under skinnen, og kun punktfeste skinnen langs gulvet slik at vann kan dreneres under skinnen.

Konsekvens:
Dersom lekkasjevann ikke ledes til sluk, vil det kunne gjøre skade på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet innebærer tiltak på skinnen til dusjdørene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oppkant til dusjdørene.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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.

Tilstandsrapport

• 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.



Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med servant,
vegghengt toalett og dusjhjørne.

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.

Det bør etableres løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
Ved en lekkasje skal vannet renne ut nede på gulvet slik at eier blir klar over lekkasjen.

Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje vil det være vanskelig å oppdage dersom lekkasje skulle skje inne i sisternen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakingen ble utført i skilleveggen mellom vaskerommet og badet.
Fuktmåling er utført i eksisterende hulltaking til vaskerommet uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant og platetopp.
Integrerte og frittstående hvitevarer.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Funksjonstestet med fungerende avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten.
Panel og fliser på veggoverflatene.
Panel i himling.

Det ble registrert kondensmerker på panelet over døren.
Merkene er estetisk og påvirker ikke bruken av badstuen.



Vannmerker.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Elektrisk badstuovn.
Ovnen er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er ikke besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut ifra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i 1. etasje og på bad 2. etasje.
Varme via varmepumpebereder av type NIBE, som fungerer både som bereder for tappevann og som varmekilde for vannbåren varme.
Innedelen ble skiftet i 2012 og utedelen i 2022.
Besiktiget i rørskap.

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

Automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nyoppføring i 2005.
   Samsvarserklæring er ikke fremvist på befaring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Vi ser etter åpenbare feil og mangler. Vi har begrenset kunnskap om kontroll av EL-anlegg, og anbefaler at anlegget blir kontrollert av en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og tilførte løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hele bygningen ligger over terreng. Drenering er ikke vanlig ved støpt plate på mark.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er tilnærmet flatt.
Drenerende masser rundt boligen.

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.

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

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område med høy radon aktsomhet.

Vurdering av avvik:

• 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 rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard.

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende garasje.

Fundament og gulv av betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med stående trepanel.
Taket er oppført i pulttak konstruksjon.
Tekket med takstein av betong.
Renner og nedløp av metall.
Vinduer og sidedør med karmer av tre
med isolerglass.
Leddport av metall.
Elektrisk portåpner.
Synlige konstruksjoner på innvendige flater.

Det ble registrert fuktskjolder på nedre del av undertaket mot sør.
Eier opplyser at takpappen ikke var montert langt nok ned på platene.
Forholdet er blitt utbedret.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

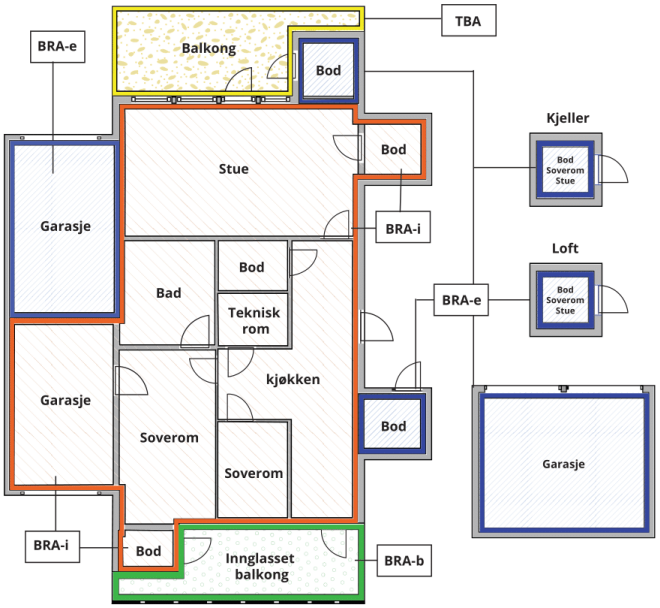
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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)**
2. Etasje	87			87	45
1. Etasje	96			96	
SUM	**183**				**45**
SUM BRA	**183**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad		
1. Etasje	Vindfang, gang, soverom m/garderobe, soverom 2, stue, vaskerom, bad, badstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. Etasje:
- Deler av "Bod" er fjernet i gangen og er nå sammenslått med "Soverom"
- Dør er fjernet mellom "Stue" og "TV- Stue".
- "TV-Stue" har egen inngang fra gangen, og rommet er brukt som soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
- Ny taktekking og beslag over inngangspartiet i 2025/26.
- Ny utedel på varmepumpe i 2022.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Håvard Vikse	Takstingeniør
	Geir Sandal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	4	117		0	761.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinsfjellet 73

Hjemmelshaver

Sandal Audhild Irene Müller, Sandal Geir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint til på Steinsfjellet i Haugesund kommune.
Et etablert boligområde med kort avstand til turområder, matbutikker, barnehage og skole.

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med singlet gårdstun og
hage med plen med noe beplantning.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig oppført med 1. og 2. etasje.
Frittliggende garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.05.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.06.2004		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

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, branncelle 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 branntekniske 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

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

Vi har ikke flyttet på dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Årsaken til dette er frykten for skader på inventar, samt HMS hensyn.

Bygg/leiligheter bygget før 2010 holder generelt ikke dagens krav til brannsikkerhet.

Interessenter oppfordres til å ta kontakt med oss ved spørsmål om rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet med NS 3600:2018 som grunnlag.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0136/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Audhild Irene Müller Sandal	Geir Sandal

Gateadresse
Steinsfjellet 73

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5533

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: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 22418271

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: 2-0136/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Det var ved oppføring lagt båndtekking (zink) på tak over inngangsparti, dette taket hadde ikke tilfredstillende fall for den type tekking. Taket ble sjekket av snekker i 2025 og han fant mindre fuktutslag på undertak (OSB plater). Det ble i 2025/2026 tatt bort og lagt nytt undertak og ny tekking med duk. Tekking og beslag ble gjort av Haugesund Takservice.

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: Montert nytt varmeanlegg (innedel, utedel), 2012. Byttet utedel på varmepumpe (lyn nedslag), 2022

Arbeid utført av: Aritech og Aibel

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

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

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: Nei

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

Document reference: 2-0136/26

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 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

Document reference: 2-0136/26

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: 2-0136/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Audhild Sandal	1467f363cb5eebb513f64d32c0e537bf2bf489be	11.05.2026 11:26:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Sandal	215b7429bb87bcc9be4f98073615e2be1b6946aa	11.05.2026 11:19:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0136/26

→ 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

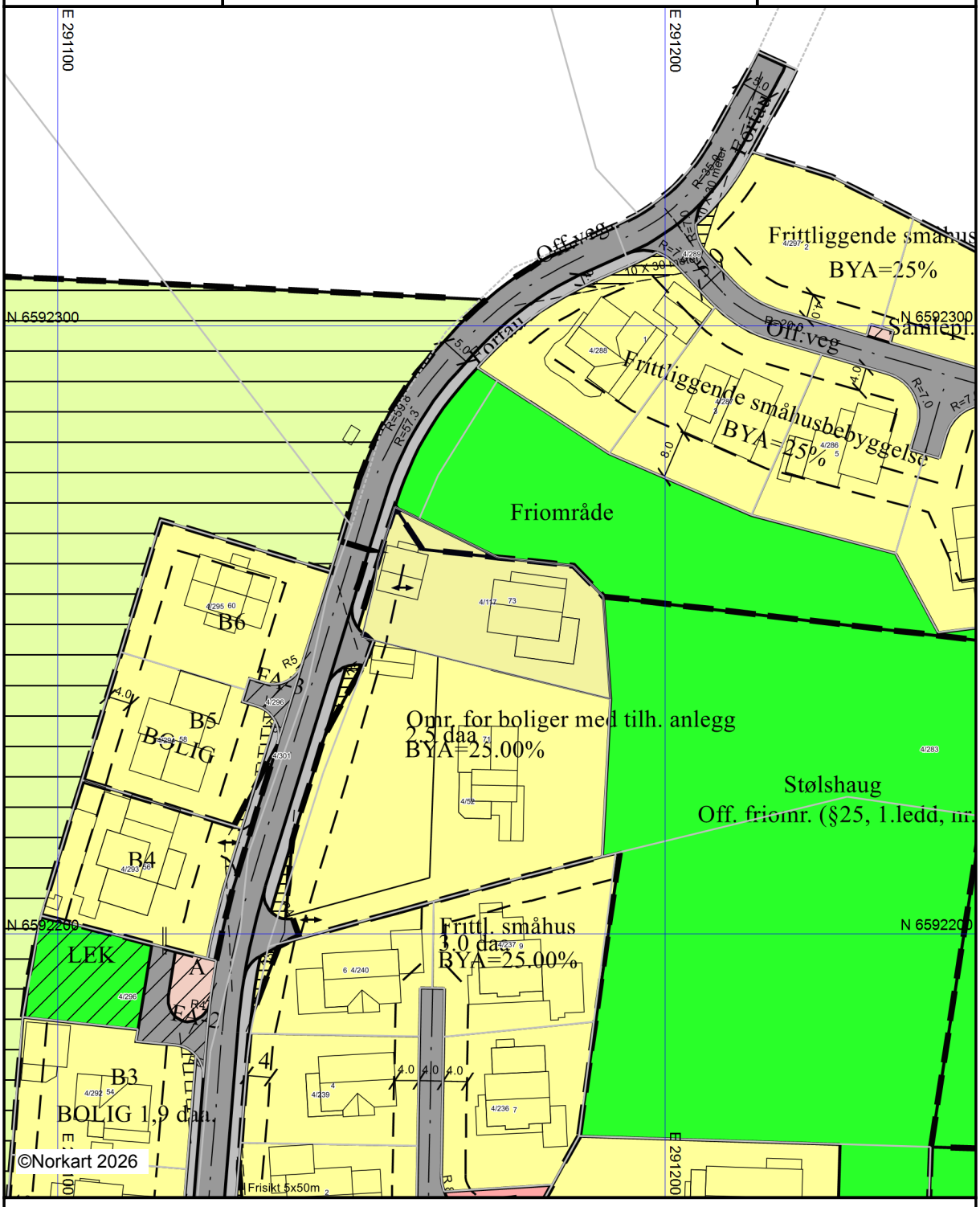
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/117
Adresse: Steinsfjellet 73
Utskriftsdato: 23.04.2026
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
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Kjøreveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

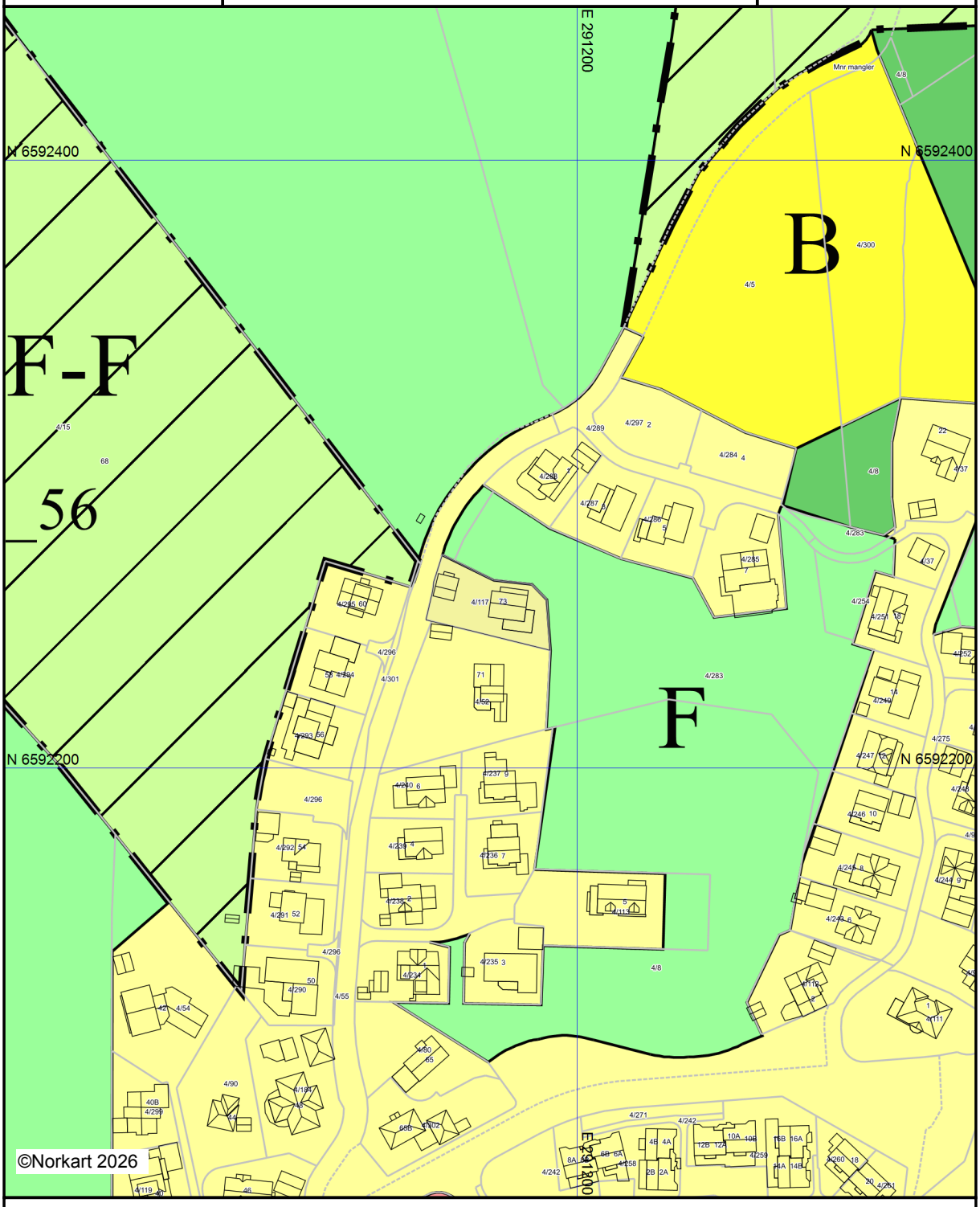
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/117
Adresse: Steinsfjellet 73
Utskriftsdato: 23.04.2026
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

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende
- Friområde - fremtidig
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

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

Utskriftsdato: 23.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	117	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Steinsfjellet 73, 5533 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** 761 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	RL1481
Navn	Regplan Stølshaug Nord gnr.44,9 og 55
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1468/RL1112.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1269/RL1112.pdf
Delarealer	**Delareal** 40 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Id	RL1112
Navn	SKÅREDALEN NORD - Gåsland,Svebakken,Stølshaug
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.02.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1269/RL1112.pdf
Delarealer	**Delareal** 721 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

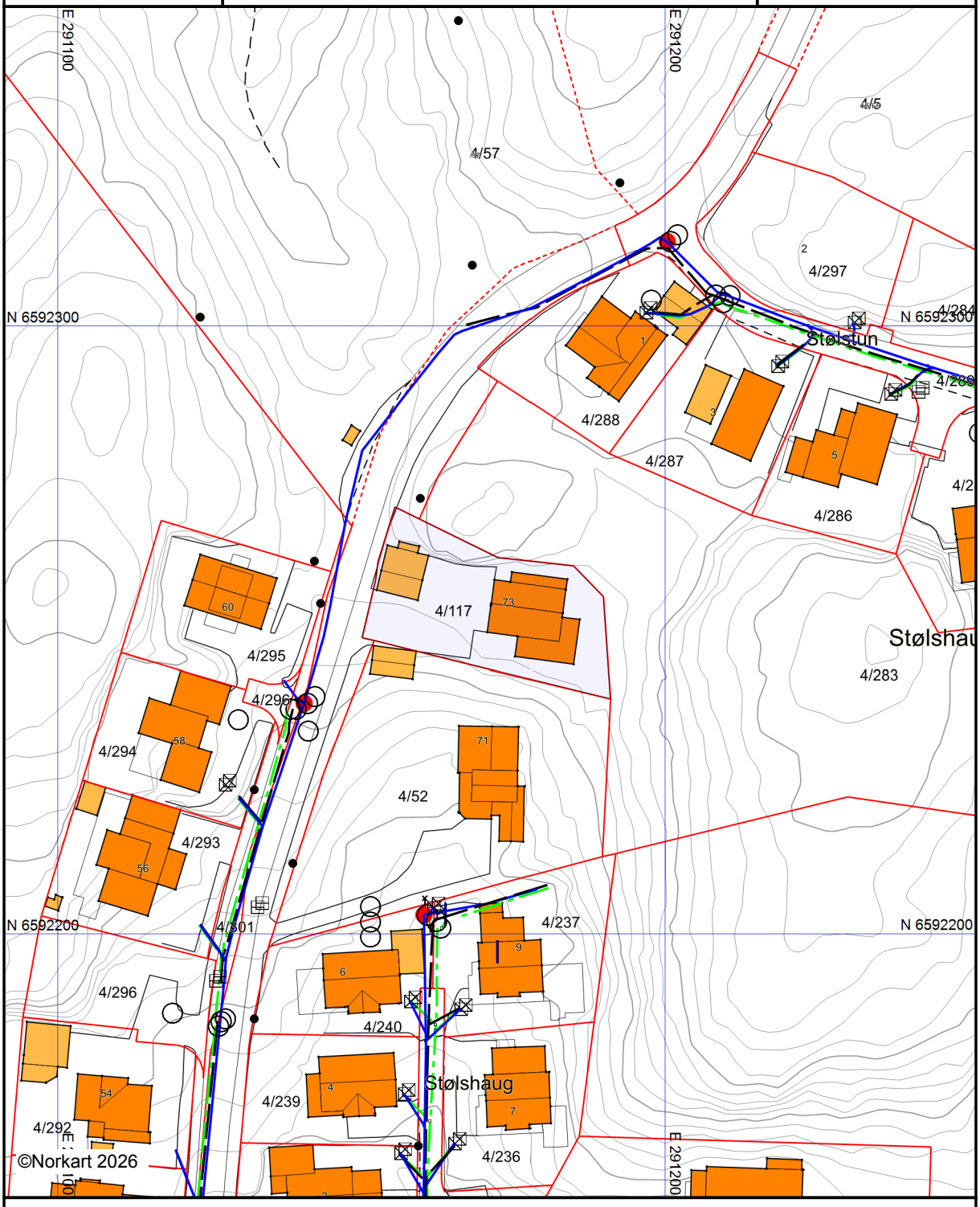
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 4/117
Adresse: Steinsfjellet 73
Dato: 23.04.2026
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

- Eiendomsgrense - innmålt
- Eiendomsgrense - usikker
- Abc Gårds- og bruksnummer

TraktorvegSti

- Sti

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Mast

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

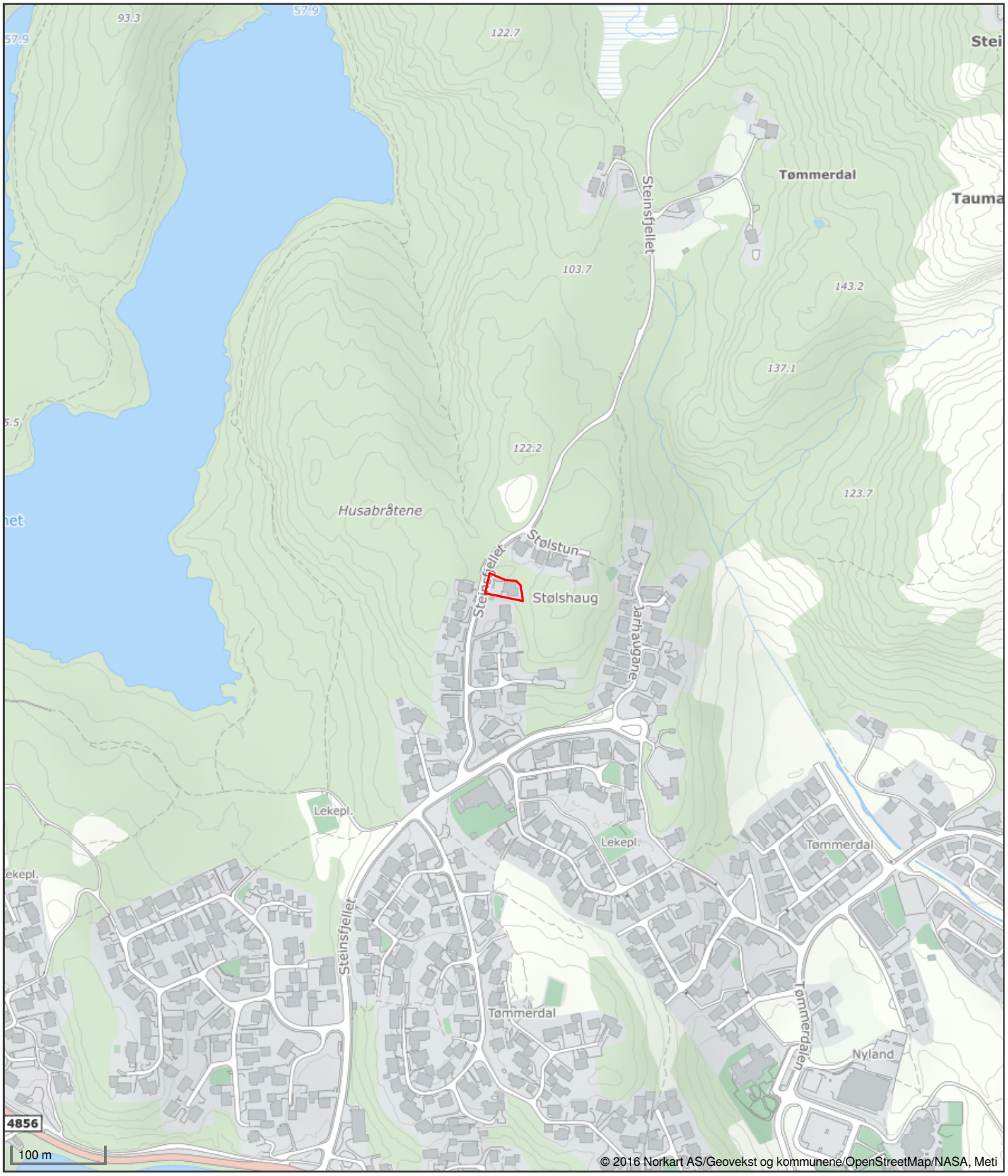
- Abc Navn på terrengform, liten skrift
- Abc Fritekst

Vann og avløp

- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Kum
- Kran
- Lufteventil
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Trasepunkt ledning

Utskriftsdato: 23.04.2026

Oversiktskart for eiendom 1106 - 4/117//



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.

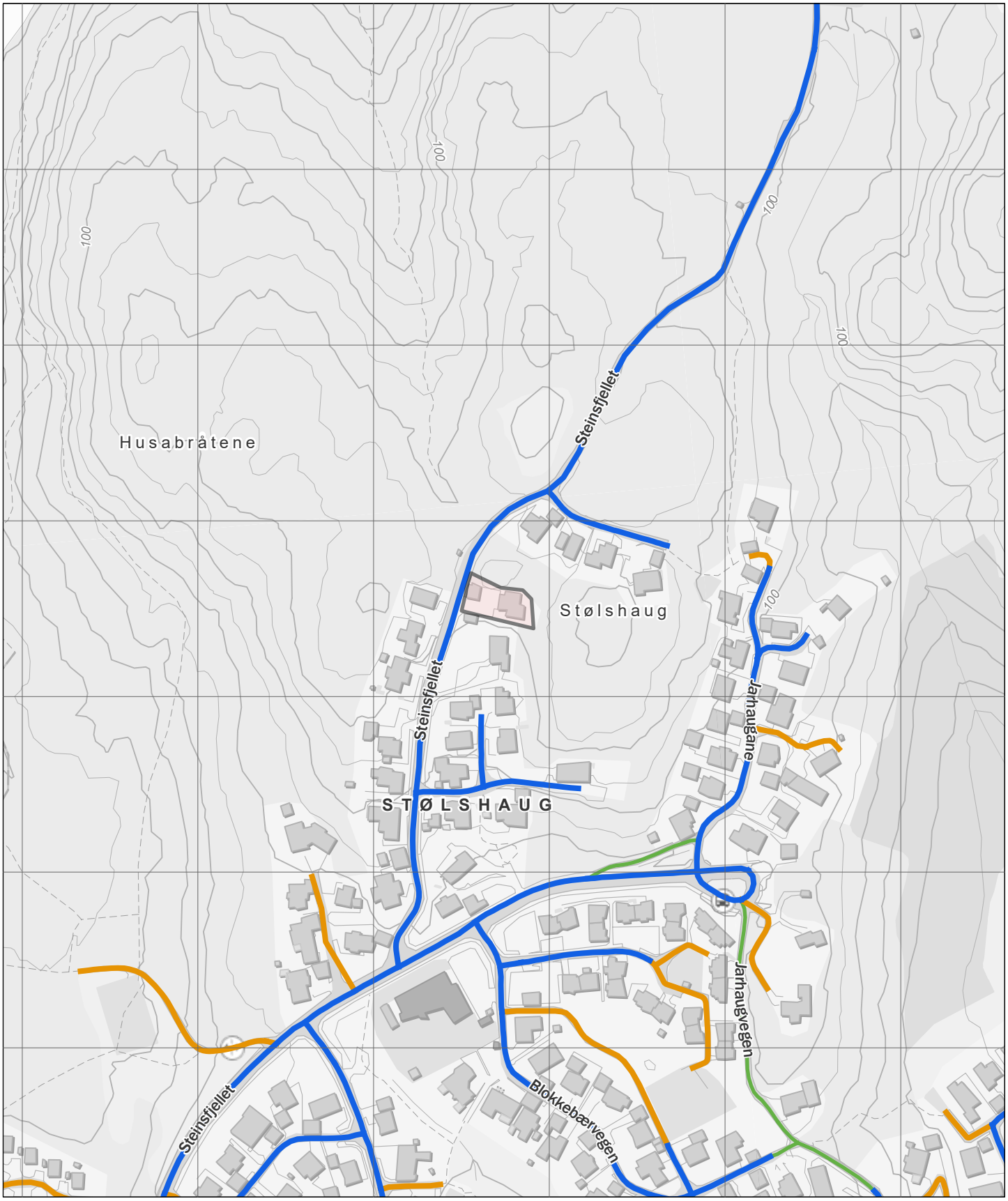
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 4/117/0/0
Adresse: Steinsfjellet 73, 5533 HAUGESUND

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 23/04/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 117	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Steinsfjellet 73, gatenr 2261 5533 Haugesund	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	709 2	Skåredalen Skåredalen
Oppdatert:	12.09.2018	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6050101 4532	Vår Frelser Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Steinsfjellet 73	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	24.03.1993	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	761,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Grensejustering	Forretning:	13.10.2006	Avgiver	1106/4/9	-33,8
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/4/117	33,8
Grensejustering	Forretning:	13.10.2006	Avgiver	1106/4/117	-8,5
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/4/57	8,5
Grensejustering	Forretning:	13.10.2006	Avgiver	1106/4/57	-6,2
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/4/117	6,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.03.1993	Avgiver	1106/4/9	-729,6
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/4/117	729,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Steinsfjellet 73	Bolig	173,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.10.2004
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	173,0	Igangset.till.:	30.10.2004
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	173,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	22.07.2005
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18702983			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		87,0		87,0				
H02			86,0		86,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	42,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.10.2018
Energikilde:		BRA annet:	40,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.10.2018
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300709647			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				40,0	40,0			42,0	42,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

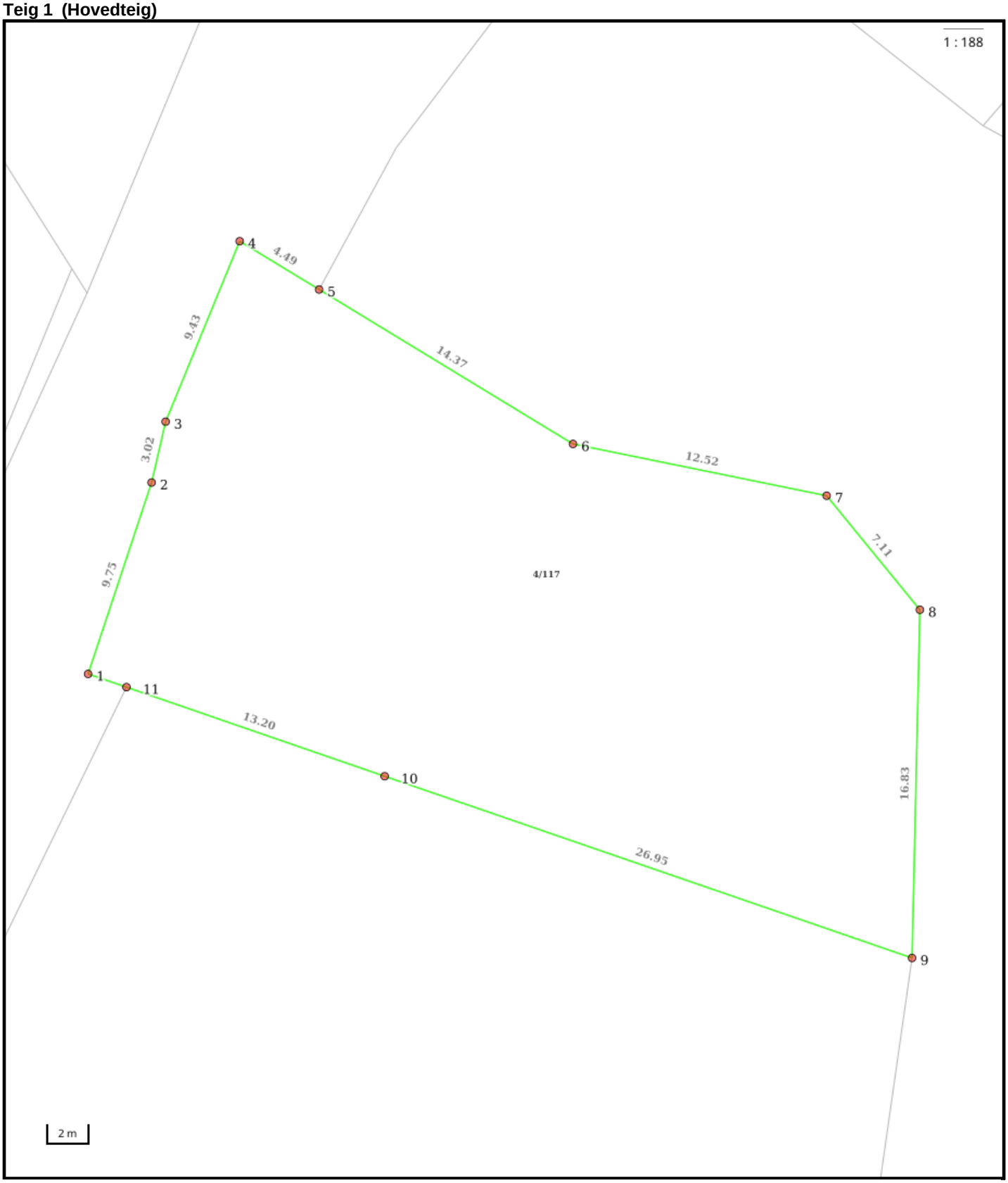
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 761,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

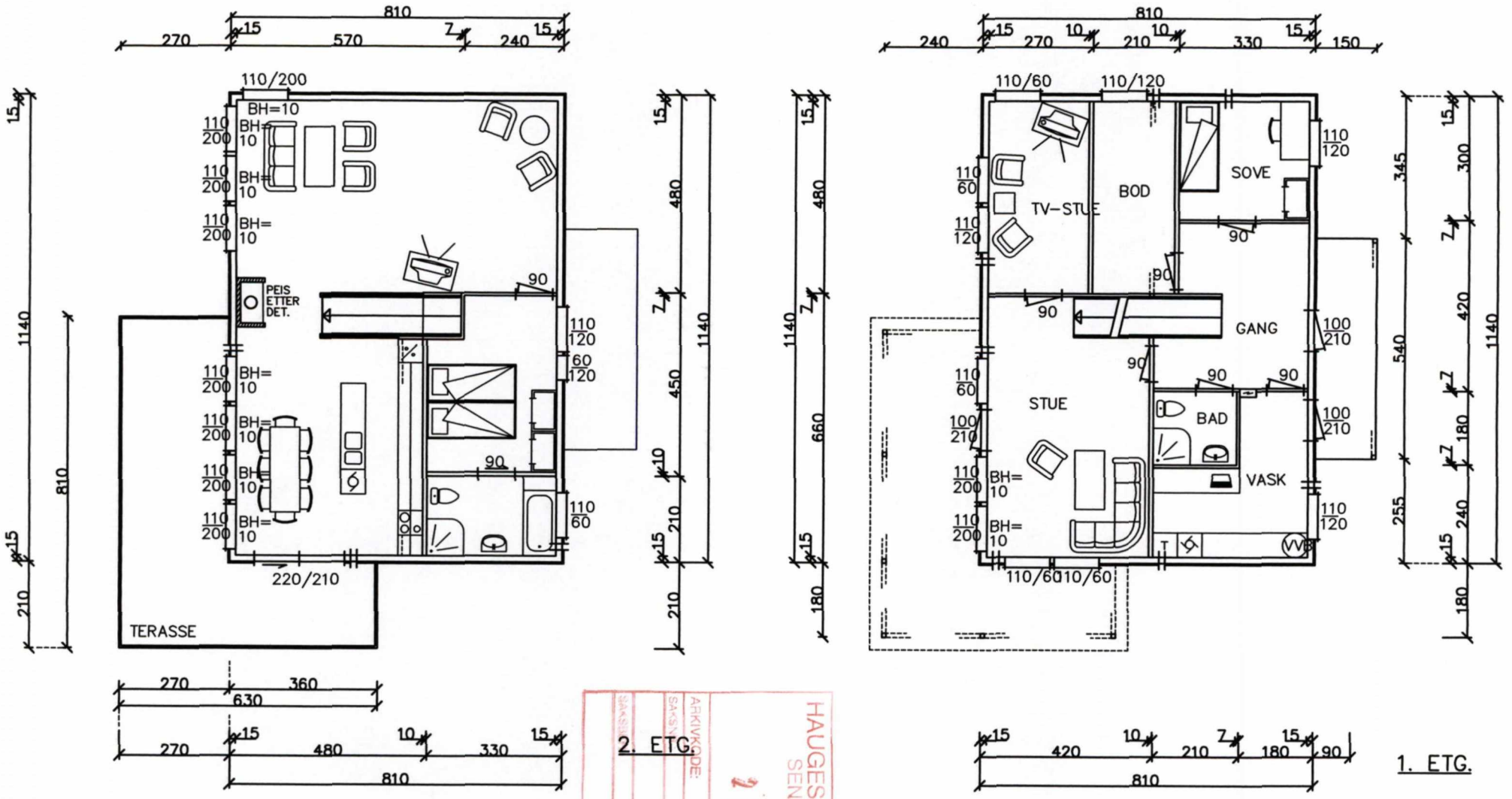
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 592 248,74	291 150,10	9,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 592 258,23	291 152,32	3,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 592 261,22	291 152,73	9,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 592 270,23	291 155,51	4,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 592 268,25	291 159,54	14,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 592 261,92	291 172,44	12,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 592 260,54	291 184,88	7,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 592 255,46	291 189,86	16,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 592 238,67	291 191,00	26,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 592 245,11	291 164,83	13,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 592 248,27	291 152,01	1,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedlegg 2



HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
ARKIVKODE:
SAKSNR.
ENHET:
JOURNALNR.
22. JUN. 2004

AREALBEREGNING:

GRUNNFLATE	: 92.3m?
BA 1. ETG.	: 86.6m?
BA 2. ETG.	: 86.6m?
BA TOTAL	:173.2m?

Dato 15/06-04	Konstr./Tegnet EK/OL	Tracet	Målestokk 1:100
Kontr. ESKILD	Stand. kontr.	Godkjent	

GNR. 4/ BNR. 117

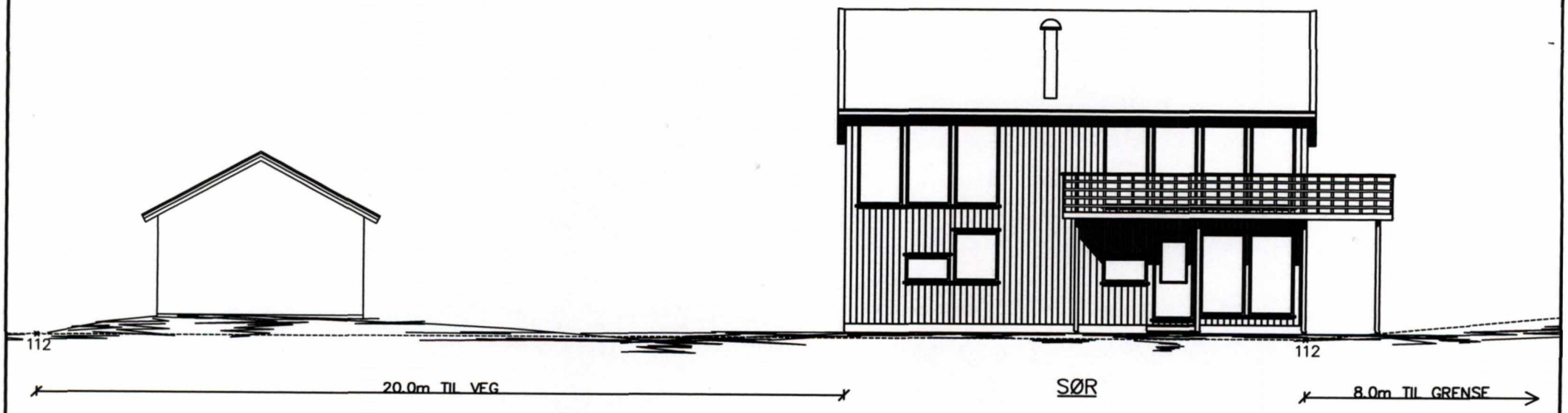
GEIR SANDAL
OLA FLYTTSGATE 14
5527 HAUGESUND

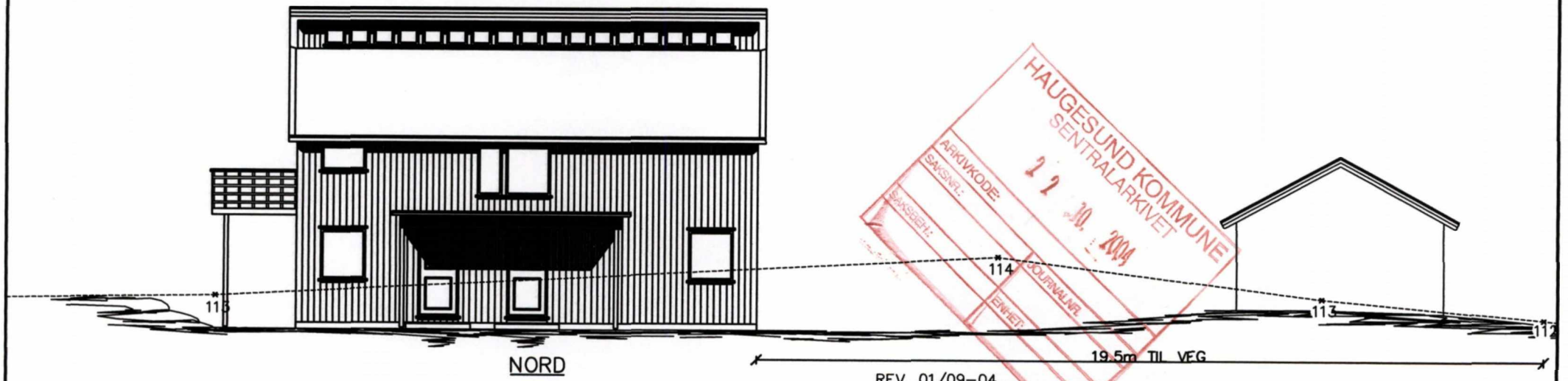
Erstatning for	Erstattet av

PLAN

Henvisning	Beregning	Filnavn

Vedlegg 3





HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
12 10 2004
ARKIVKODE:
SAKSNR.:
SAKSDEL:
JOURNALNR.
ENHET:

REV. 01/09-04

EKSISTERENDE TERRENG: — — — — — — —

FREMTIDIG TERRENG:

PLANLAGT HØYDE: FERDIG GULV 1. ETG. 0.5m
OVER VEG VED INNKJØRSEL KT 12.5

Dato 15/06-04	Konstr./Tegnet EK/OL	Tracet	Målestokk 1:100	BYGGEADR: STEINSFJELLET 73 GNR. 4/ BNR. 117
Kontr. ESKILD	Stand. kontr.	Godkjent		

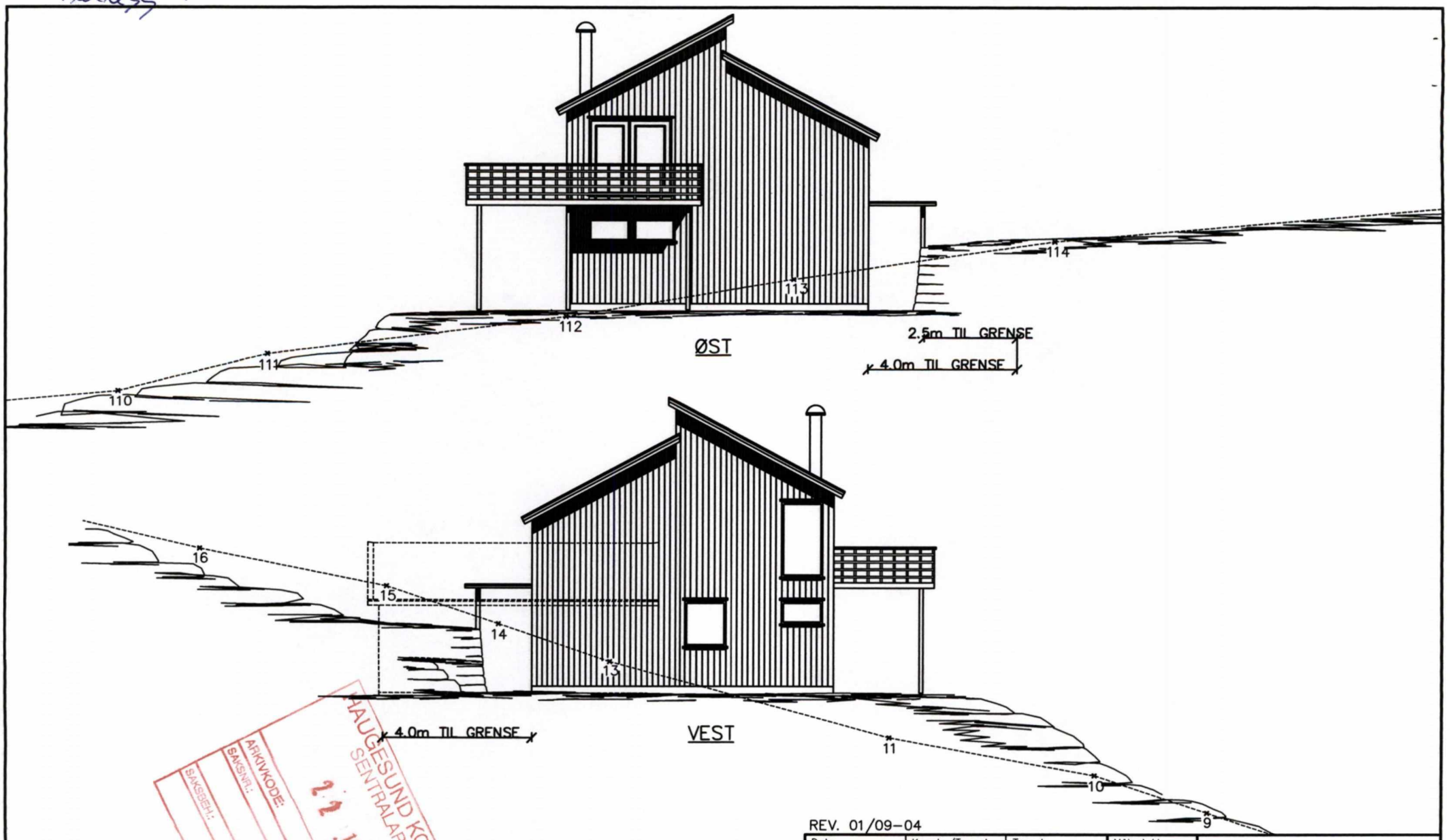
GEIR SANDAL
OLA FLYTTSGATE 14
5527 HAUGESUND

Erstatning for | Erstattet av

FASADER

Henvisning | Beregning | Filnavn

Vedlegg 4



HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
22. 10. 2004
ARKIVKODE:
SAKSNR.:
SAKSEM.:
JOURNALNR.:

EKSISTERENDE TERRENG: — — — — — —

FREMTIDIG TERRENG:

PLANLAGT HØYDE: FERDIG GULV 1. ETG. 0.5m
OVER VEG VED INNKJØRSEL KT 12.5

REV. 01/09-04

Dato 15/06-04	Konstr./Tegnet EK/OL	Tracet	Målestokk 1:100	BYGGEADR: STEINSFJELLET 73
Kontr. ESKILD	Stand. kontr.	Godkjent		GNR. 4/ BNR. 117

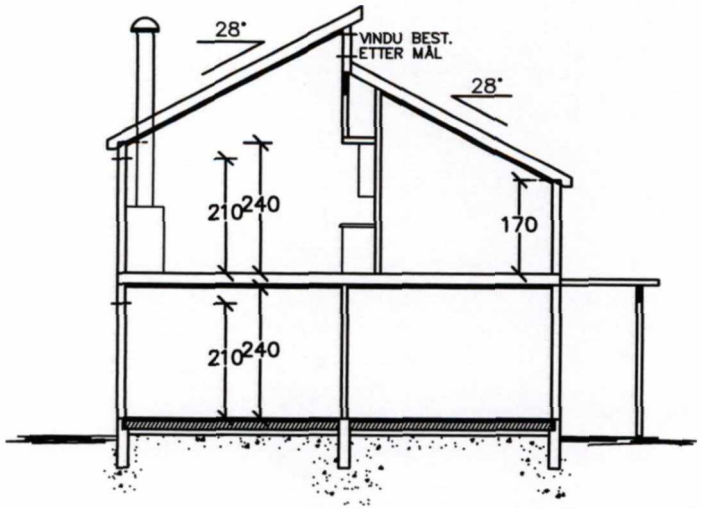
GEIR SANDAL
OLA FLYTTSGATE 14
5527 HAUGESUND

Erstatning for | Erstattet av

FASADER

Henvisning | Beregning | Filnavn

Vedlegg 5



SNITT

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
22. 10. 2004
ARKIVKODE:
ENHET:

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	
15/06-04	EK/OL		1:100	GNR. 4/ BNR. 117
Kontr. ESKILD	Stand. kontr.	Godkjent		

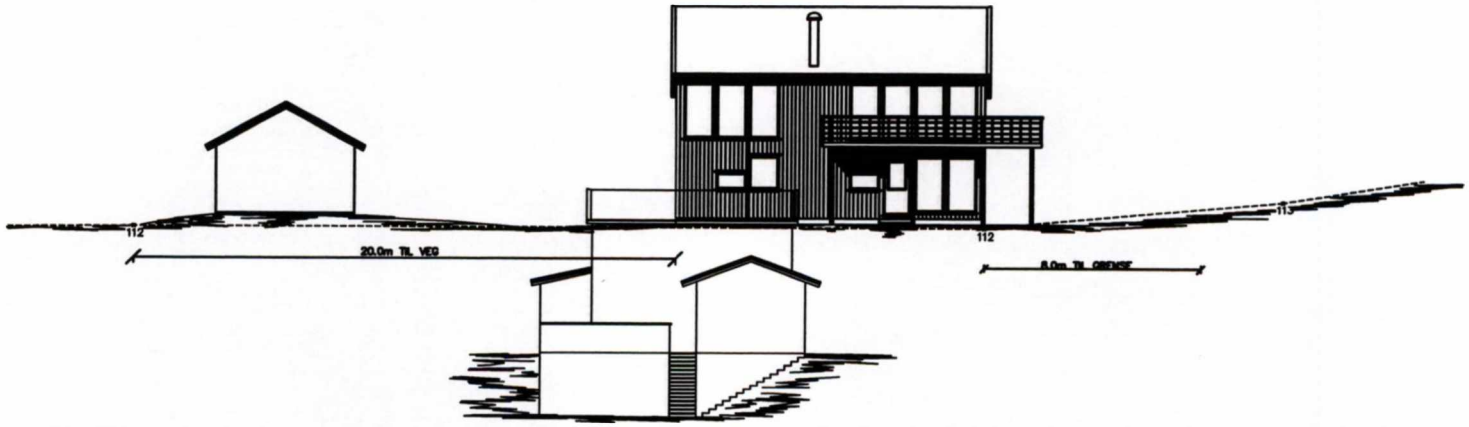
GEIR SANDAL
OLA FLYTTSGATE 14
5527 HAUGESUND

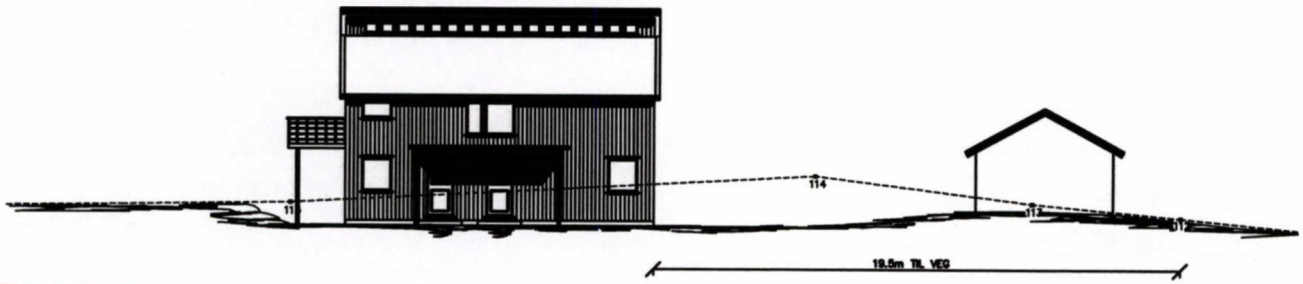
Erstatning for	Erstattet av

SNITT

Henvisning	Beregning	Filnavn

Vedlegg 6





HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
22. 10. 2004
SAKSBEH.: ENHET:

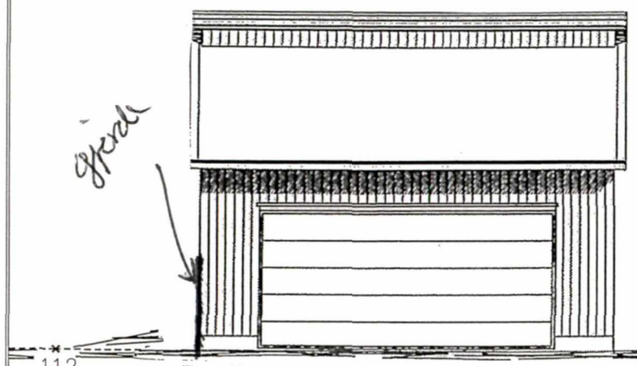
EKSISTERENDE TERRENG: — — — — —

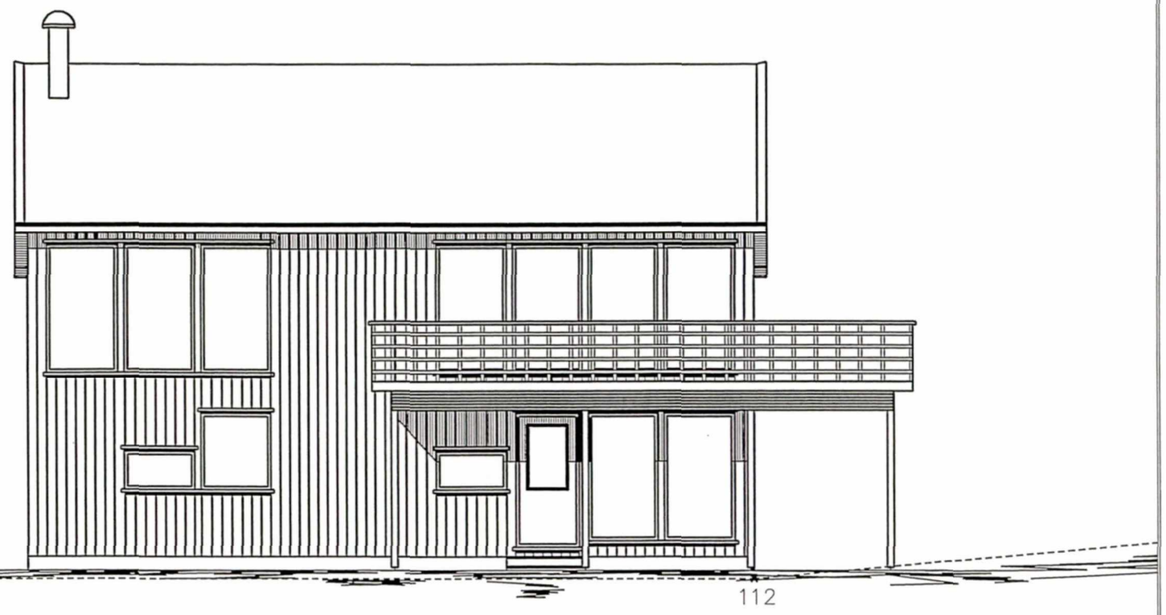
FREMTIDIG TERRENG:

PLANLAGT HØYDE: FERDIG GULV 1. ETG. 0.5m OVER VEG VED INNKJØRSEL KT 12.5

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	BYGGEADR: STEINSFJELLET 73
15/06-04	EK/OL		1:200	GNR. 4/ BNR. 117
Kontr. ESKILD	Stand. kontr.	Godkjent		
GEIR SANDAL OLA FLYTTSGATE 14 5527 HAUGESUND				Erstatning for / Erstattet av FASADER
Henvisning	Beregning			Filnavn

Vedlegg 1 — 1/2



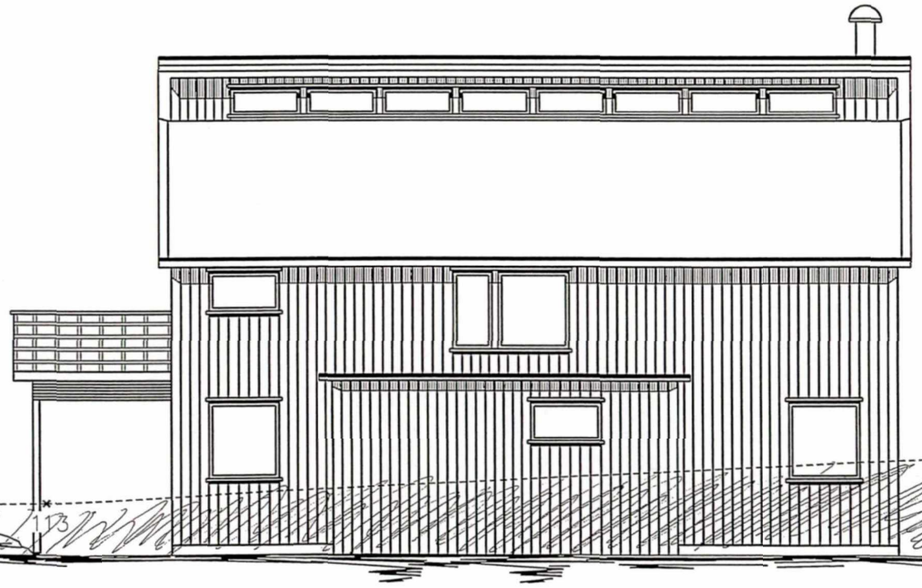


20.0m TIL VEG

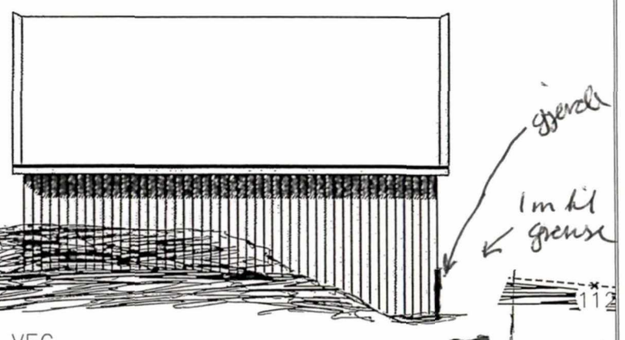
SØR

8.0m TIL GRENSE

20/4.09



NORD



19.5m TIL VEG

EKSISTERENDE TERRENG: — — — — — — —

FREMTIDIG TERRENG:

PLANLAGT HØYDE: FERDIG GULV 1. ETG. 0.5m OVER VEG VED INNKJØRSEL KT 12.5

REV. 01/09 – ~~REV.~~ 22/06–05

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	BYGGEADR: STEINSFJELLET 73
15/06–04	EK/OL		1:100	GNR. 4/ BNR. 117
Kontr. ESKILD	Stand. kontr.	Godkjent		

GEIR SANDAL
OLA FLYTTSGATE 14
5527 HAUGESUND

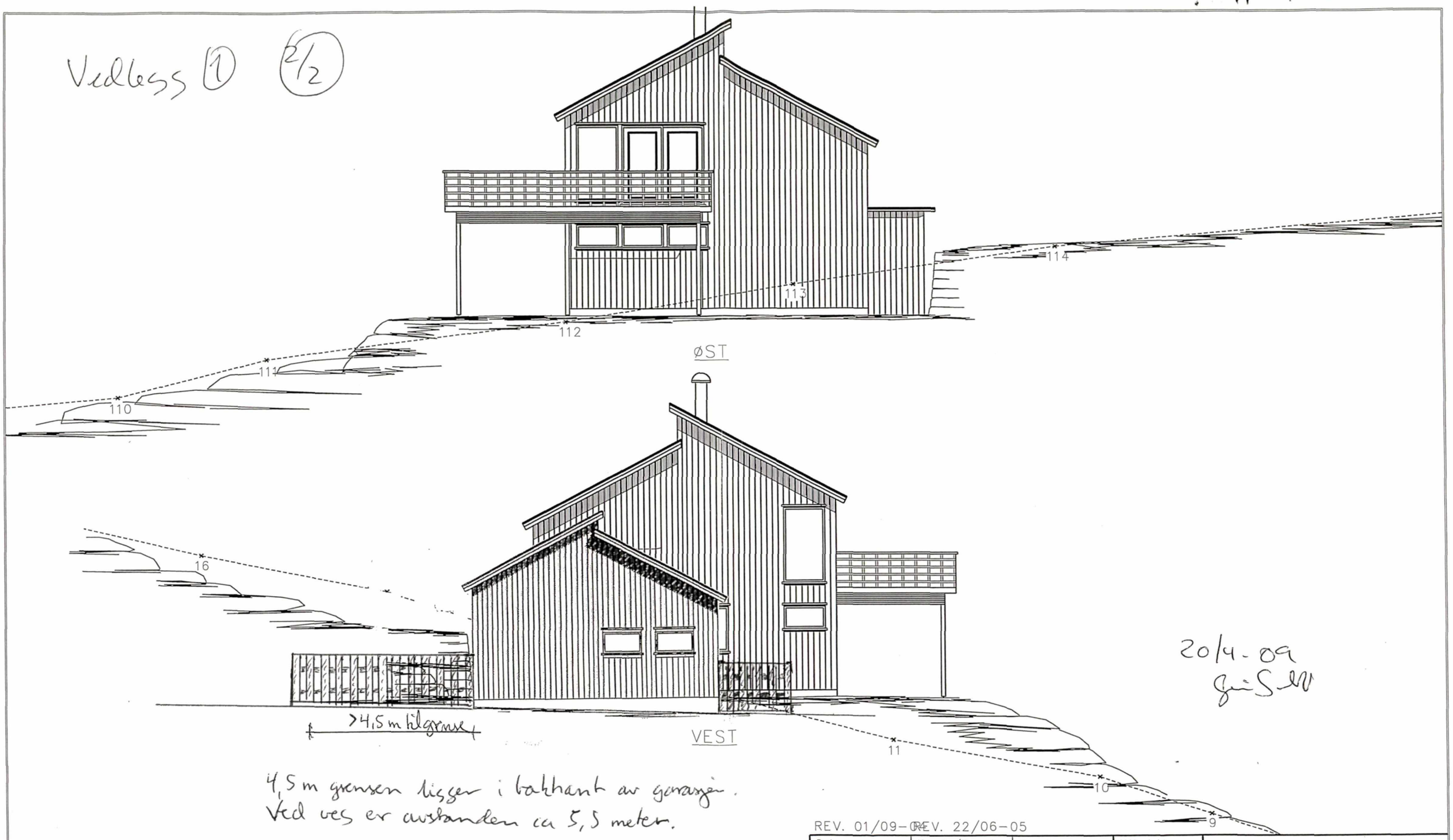
Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
IKKE GODKJENT
Saks nr.: 09/55 J.nr.:

Erstatning for	Erstattet av

FASADER

Henvisning	Beregning	Filnavn

Vedlegg 1 2/2



20/4-09
gi-S

4,5 m grensen ligger i bakkant av garasjen.
Ved vei er avstanden ca 5,5 meter.

EKSISTERENDE TERRENG: — — — — — — —

FREMTIDIG TERRENG: ~~~~~~~~~~~~

PLANLAGT HØYDE: FERDIG GULV 1. ETG. 0,5m
OVER VEG VED INNKJØRSEL KT 12.5

REV. 01/09 – REV. 22/06–05

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	BYGGEADR: STEINSFJELLET 73
15/06–04	EK/OL		1:100	GNR. 4/ BNR. 117
Kontr. ESKILD	Stand. kontr.	Godkjent		

GEIR SANDAL
OLA FLYTTSGATE 14
5527 HAUGESUND

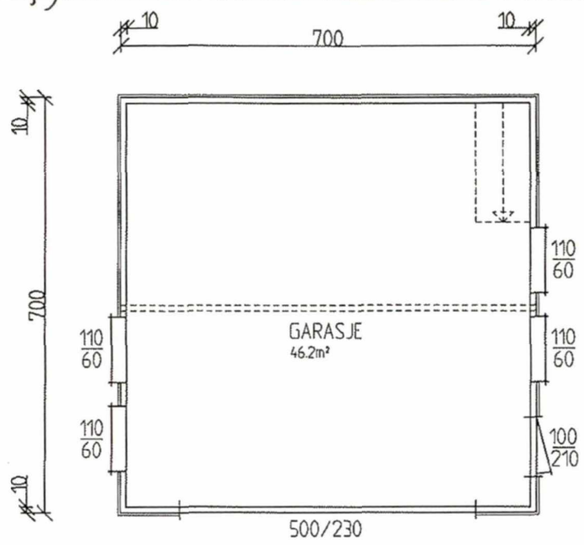
Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
IKKE GODKJENT
Saks nr.: 09/55 J.nr.:

Erstatning for	Erstattet av

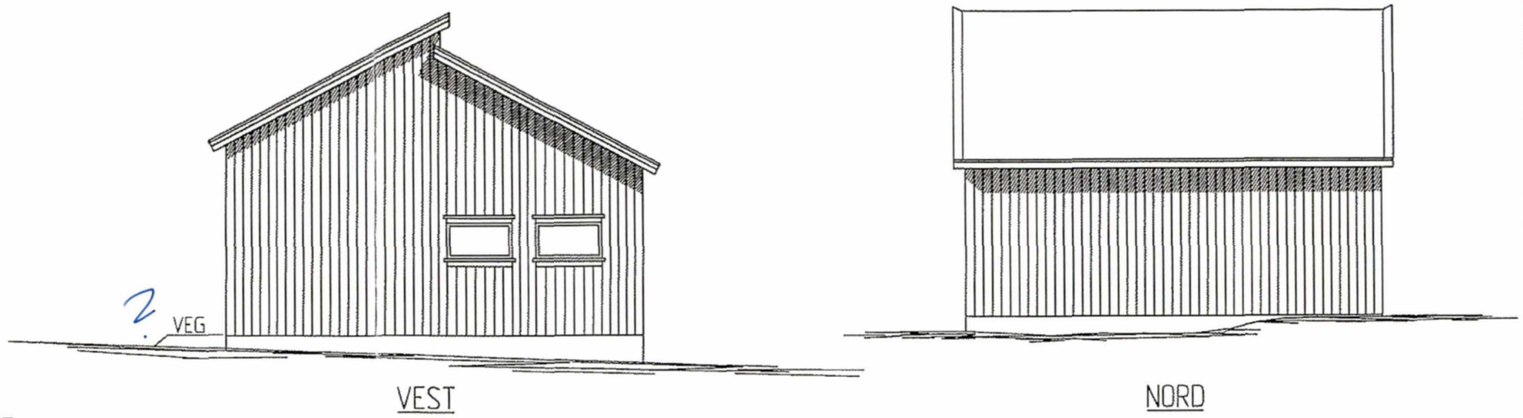
FASADER

Henvisning	Beregning	Filnavn

Vedlegg E

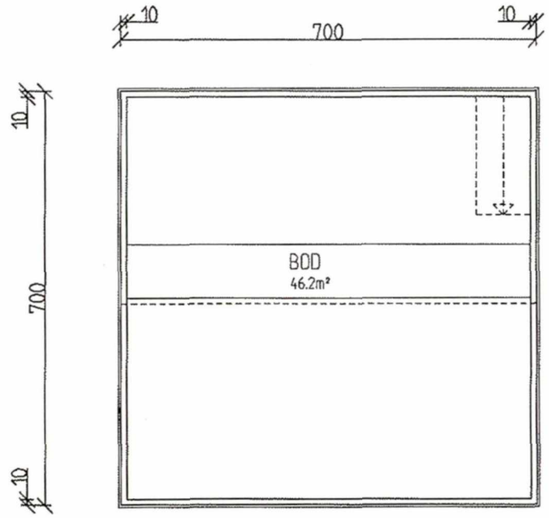


1. ETG.

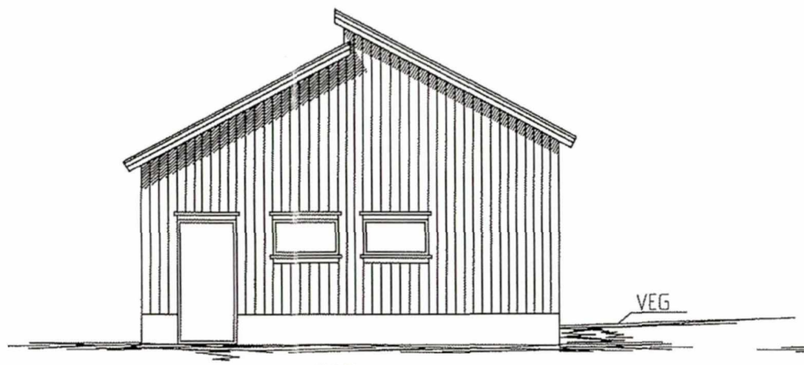


VEST

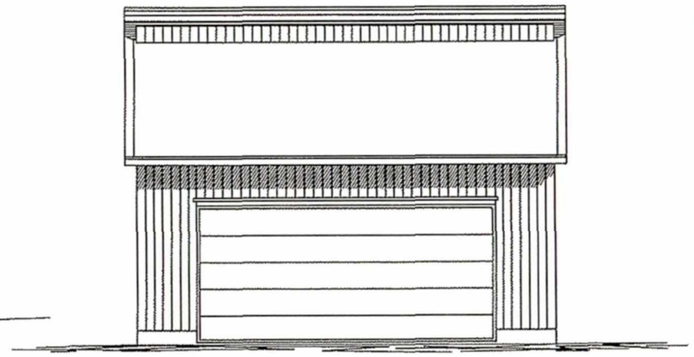
NORD



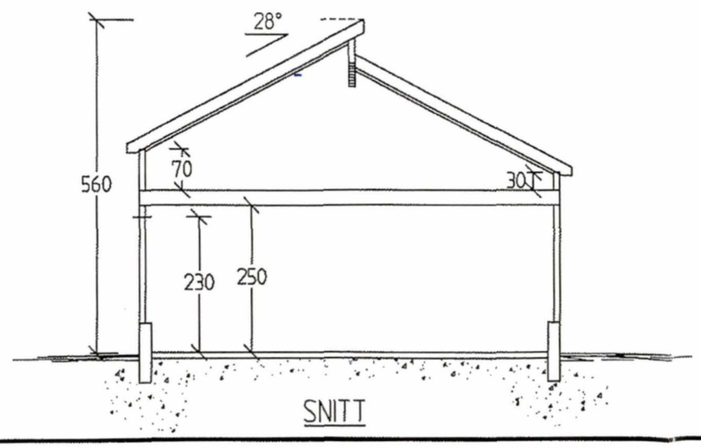
LOFT



ØST



SØR



SNITT

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
IKKE GODKJENT
Saks nr. 09/55

REV. 20.03.09

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
24.04.08	EK/OL		1:100
Kontr. ESKILD	Stand. kontr.	Godkjent	

GEIR SANDAL
STEINSFJELLET 73
5533 HAUGESUND

AREALBEREGNING:
BYA = 49.0m²
BRA = 64.0m²

GNR. 4/ BNR. 117

Erstatning for | Erstattet av

SNITT, PLAN, FASADER

Henvisning | Beregning | Filnavn

Mottatt 3/4-09

Haugesund kommune
Postboks 2160
5504 Haugesund
Org. Nr: NO 944 073 787

Teknisk forvaltning
Kirkegt. 85
5528 Haugesund
postmottak@haugesund.kommune.no

Haugesund kommune

Haugesund kommune
Teknisk forvaltningsenhet
Kirkegt. 85
Postboks 2160
5504 HAUGESUND

Ferdigattest

Mappesaksnr	Utvalgssaksnr.
2011/2080	04/0503

Eiendom/byggested
Steinsfjellet 73

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
4	117		

Ansvarlig søker
Eskild Kvala As
Vestre Karmøyveg 51
4250 KOPERVIK

Tiltakshaver
Geir Sandal
Steinsfjellet 73
5533 HAUGESUND

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Nybygg

Tillatelsen omfatter
Enebolig

Saksbehandler byggetilsyn	Dato	Telefon.
Kjetil Husevåg	23.03.2011	52743270

Merknader

Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt: 22.07.05

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.

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.

I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk driftsenhet tlf. 52743314 eller 90775975.

Kjetil Husevåg
Saksbehandler ved byggetilsynet

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver

Utskriftsdato: 23.04.2026

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.**	4	**Bruksnr.**	117	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Steinsfjellet 73, 5533 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	4 613,50 kr
Eiendomsskatt	10 586,00 kr
Feiing	500,00 kr
Vann	3 829,63 kr
Sum	**19 529,13 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	125,00 kr
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr	263,64 kr
Forskudd Vann 2026	15%	69 m^3	26.13	1/1	0 %	1 802,83 kr	450,71 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	367,14 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	69 m^3	35.45	1/1	0 %	2 446,36 kr	611,59 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr	52,32 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2942000 STK	4.00	1/1	0 %	11 768,00 kr	2 942,00 kr
Avlest forbruk vann	25%	28.5 m^3	28.40	1/1	0 %	809,40 kr	809,40 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-46.5 STK	28.40	1/1	0 %	-1 320,60 kr	-1 320,60 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk avløp	25%	28.5 m^3	35.75	1/1	0 %	1 018,88 kr	1 018,88 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-46.5 STK	35.75	1/1	0 %	-1 662,38 kr	-1 662,38 kr
Avlest forbruk vann	15%	28.5 m^3	26.13	1/1	0 %	744,65 kr	744,65 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-46.5 STK	26.13	1/1	0 %	-1 214,95 kr	-1 214,95 kr
Avlest forbruk avløp	15%	28.5 m^3	32.89	1/1	0 %	937,37 kr	937,37 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-46.5 STK	32.89	1/1	0 %	-1 529,38 kr	-1 529,38 kr
					Sum	**17 032,58 kr**	**2 595,39 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.

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50
E-post : post@him.as

DATO: 29.04.2026

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.4.117.0.0
Adresse: Steinsfjellet 73
Eierkontakt: Sandal Audhild I Müller

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk standard renovasjonsavgift kr 3.796,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet

HIM tilbyr forskjellige abonnementer og ulike størrelser på beholderne, men hver boenhet blir automatisk ilagt 1 stk. standard renovasjonsavgift

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.
I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.
Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2026.

Dersom eiendommen har privat slamanlegg, vil kostnad for årlig slamtømming bli lagt til på faktura fra HIM. Vennligst undersøk med kommunen om det er evt. utestående avvik på slamtanken som megler bør gjøres kjent med.

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 29.04.2026

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Returneres til:

TINGLYST
HAUGESUND
SORENSKRIVEREMBETE
14 MAI 1993

DAGBOKNR: 1538

Skjøte[1]

Dokumentavgift er betalt med kr. 1020
Gebyr er betalt med kr. 712
HAUGESUND SORENSKRIVEREMBETE

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
5500	HAUGESUND	4	117			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 41 000

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte KONTANT.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
1.1.1.0.1.2.6 [redacted]	BJARNE JOHAN STRÖMÖ	

Doknr: 1538 Tinglyst: 14.05.1993 Emb. 046
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
0.3.1.0.3.1.6.4 [redacted]	GEIR SKARE	

6. Særskilte avtaler[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

JEG SOM KJÖPER, GEIR SKARE, HAR ANSVAR FOR GJERDEPLIKT.
SAMT DEN SOM EVENTUELT MÅTTE KJÖPE EIENDOMMEN SENERE

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato: HAUGESUND 2/5

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
GEIR SKARE	GEIR SKARE

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

- [x] Jeg/vi er ugift(e)
- [X] Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive
- [ ] Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: 2/5 - HAUGESUND

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Bjarne J Strömö	BJARNE JOHAN STRÖMÖ

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Sig. G. Aase	SIGVE-GERH. AASE
Adresse: Steinsfjellet 57, 5500 Haugesund	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Anna Aase	ANNA AASE
Adresse: Steinsfjellet 57 5500 Haugesund	

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ester Strömö	ESTER STRÖMÖ

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Sig. G. Aase	SIGVE-GERH. AASE
Adresse: Steinsfjellet 57, 5500 Haugesund.	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Anna Aase	ANNA AASE
Adresse: Steinsfjellet 57, 5500 Haugesund	

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune: Haugesund

J.nr.: 11-93

Målebrev nr.: 78-70

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	4	117	
	Bruksnavn/adresse: Steinsfjellet 73		
Areal	729.6		

Dagbokstempel: TINGLYST HAUGESUND SORENSKRIVERREMBETE 27 APR. 1993 DAGBOKNR. 1254

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	24.03.93
Rekvirent	Bjarne Johan Strømø.
Bestyrer	Jan Olav Risvold.
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.4 bnr.9 med areal 729,6m2

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Haugesund	24.03.93	Magnus Fredheim	Jan Olav Risvold

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 1254 Tinglyst: 27.04.1993 Emb. 046 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5823 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-87

Gnr.	Bnr.	Festenr.
4	117	

Representasjonspunkt: X 157969 Y -41589 Z

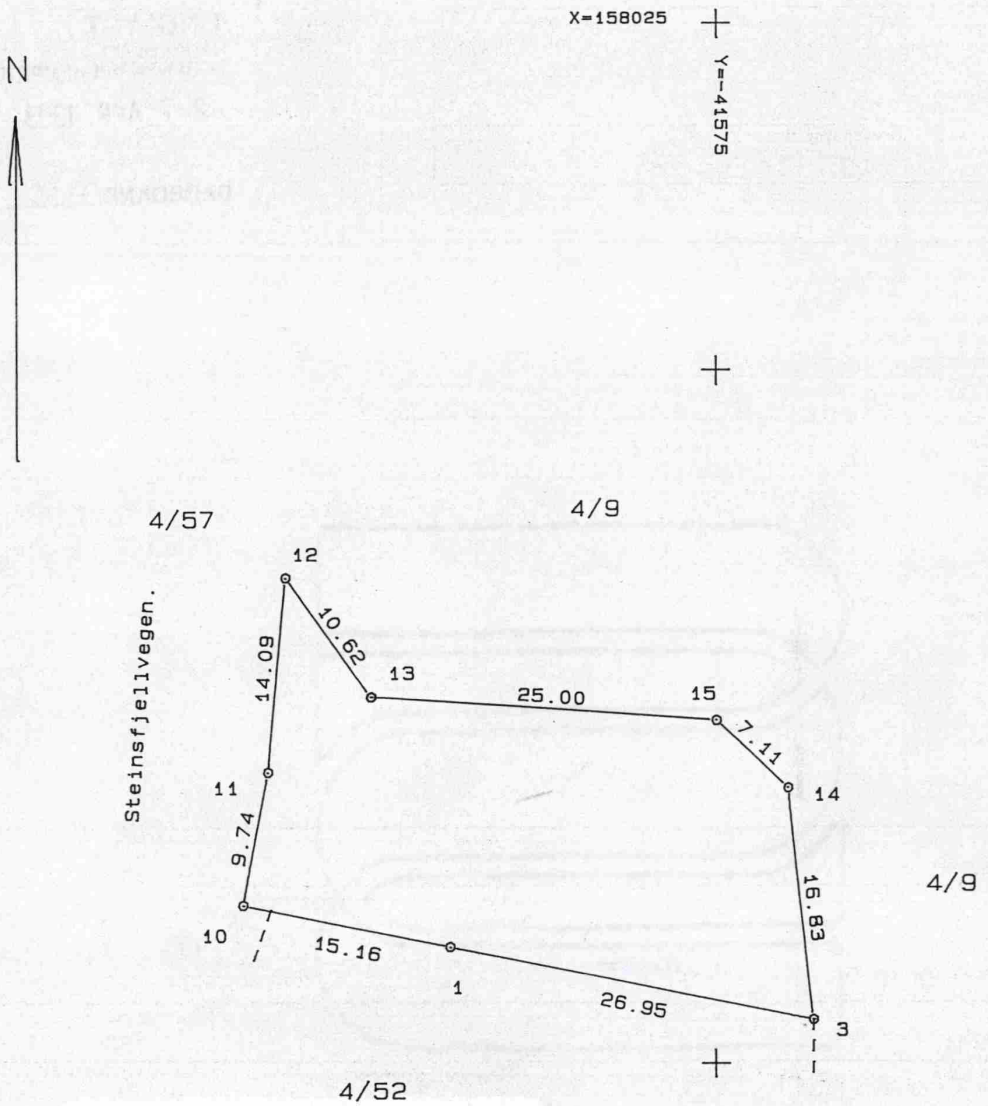
Kartblad		Landsnett
AG033-1-05	x	

Målestokk	Areal
1: 500	729.6

MÅLEBREVKART

J.nr. 11-93

Målebrev nr. 78-70



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
13	X i fjell	157976.36	-41599.89		
15	Godkj. jordmerke	157974.71	-41574.94	25.00	
14	Godkj. jordmerke	157969.85	-41569.75	7.11	
3	X i fjell	157953.13	-41567.87	16.83	
1	X i fjell	157958.41	-41594.30	26.95	
10	Godkj. jordmerke	157961.39	-41609.17	15.16	
11		157970.96	-41607.37	9.74	
12	X i fjell	157984.99	-41606.08	14.09	
				10.62	

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune: Haugesund

J.nr.: 11-93

Målebrev nr.: 78-70

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	4	117	
	Bruksnavn/adresse: Steinsfjellet 73		
Areal	729.6		

Dagbokstempel:

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	24.03.93
Rekvirent	Bjarne Johan Strømø.
Bestyrer	Jan Olav Risvold.
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.4 bnr.9 med areal 729,6m2.

Doknr: 535160 Tinglyst: 03.11.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Haugesund	24.03.93	Magnus Fredheim	Jan Olav Risvold

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	TINGLYST DAGBOKNR: 535160 - 3 NOV. 2006 STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

Grensejustering: J.nr. 1600/2006. Rekv. Esten Strømø, Haugesund kommune, Geir Sandal og Audhild M Sandal. Parter som møtte var de samme som rekvirert. Ved justeringsforretning 13.10.2006 ble grensen justert som følger.
Parsell I m/areal 8,5 m2 utskilles fra g.nr. 4 b.nr. 117 og tilleggres g.nr. 4 b.nr. 57.
Parsell II m/areal 6,2 m2 utskilles fra g.nr. 4 b.nr. 57 og tilleggres g.nr. 4 b.nr. 117.
Parsell III m/areal 33,8 m2 utskilles fra g.nr. 4 b.nr. 9 og tilleggres g.nr. 4 b.nr. 117.

K-blankett 5823 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-87

Gnr.	Bnr.	Festenr.
4	117	

Representasjonspunkt: X 157969 Y -41589 Z

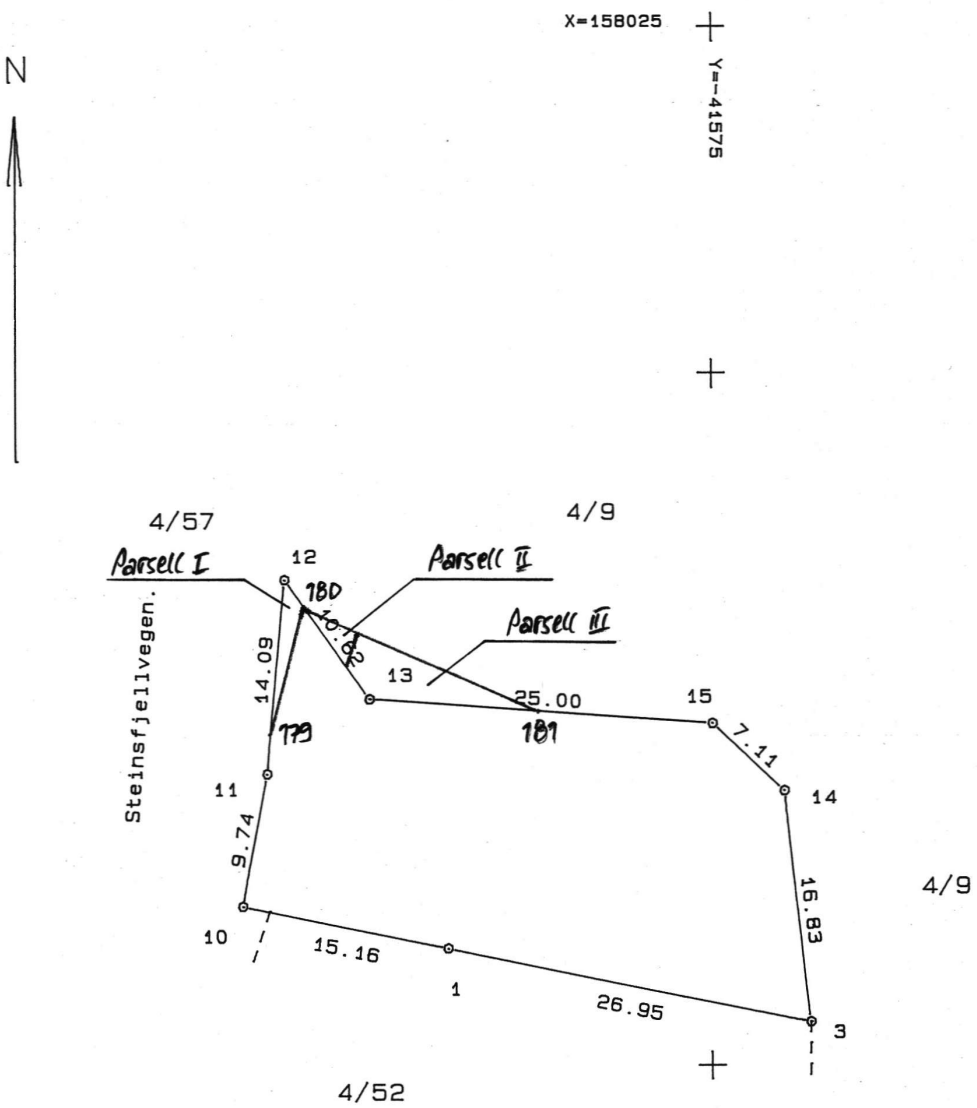
Kartblad: AG033-1-05 | x Landsnett

Målestokk: 1: 500 | Areal: 729.6

MÅLEBREVKART

J.nr.: 11-93

Målebrev nr.: 78-70



Euref 89	X	Y
179	6592261,22	291152,73
180	6592270,23	291155,51
181	6592261,92	291172,45

PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
13	X i fjell	157976.36	-41599.89		
15	Godkj. jordmerke	157974.71	-41574.94	25.00	
14	Godkj. jordmerke	157969.85	-41569.75	7.11	
3	X i fjell	157953.13	-41567.87	16.83	
1	X i fjell	157958.41	-41594.30	26.95	
10	Godkj. jordmerke	157961.39	-41609.17	15.16	
11		157970.96	-41607.37	9.74	
12	X i fjell	157984.99	-41606.08	14.09	
				10.62	

TINGLYST
03 MARS 2004
HAUGESUND TINGRETT
DAGBOKNR.: 1141

Haugesund Tingrett
Haraldsgaten 125, Postboks 20
5501 Haugesund

10. januar 2004

Erklæring vedrørende tillatelse til å føre vann- og avløps rør over annen persons eiendom.

Beskrivelse
Eier av Steinsfjellet 71, Gnr. 4 Bnr 52 (Anne Elise Skage) gir herved eier av Steinsfjellet 73, Gnr. 4 Bnr 117 (Geir Sandal og Audhild Sandal) tillatelse til å føre vann- og avløps rør over Steinsfjellet 71, Gnr. 4 Bnr 52.

Eier av Steinsfjellet 71, Gnr. 4 Bnr 52 plikter:
Tillate at Steinsfjellet 73, Gnr. 4 Bnr 117 fører vann- og avløps rør over sin eiendom.

Eier av Steinsfjellet 73, Gnr. 4 Bnr 117 plikter:
Vedlikehold vann- og avløps rør som går over Steinsfjellet 71 til Steinsfjellet 73, dette inkluderer eventuell skade på beplantning ved vedlikeholdsarbeid. Lage drenering i grøften hvor vann- og avløps rør føres. Om det er praktisk mulig skal vann- og avløps rør fortrinnsvis føres på østsiden av boligen til Annelise Skage.

Annelise Skage — Annelise Skage
1/3 - 04
Dato

Audhild Sandal — Audhild Müller Sandal
3/3 - 04
Dato

Geir Sandal — Geir Sandal
3/3 - 04
Dato

Doknr: 1141 Tinglyst: 03.03.2004 Emb. 046
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM