Nabolagsprofil

Sypressvegen 22 - Nabolaget Lysskar/Hemmingstad - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Tujavegen Linje 201, 243, 246, N284, N286	3 min 0.3 km
Amanda terminal Totalt 9 ulike linjer	5 min 2.3 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	6 min 3.1 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	8 min 3.8 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	10 min 4.5 km

Skoler

Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Brakahaug skole (1-7 kl.) 157 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	6 min 2.5 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	17 min 1.5 km
Haugaland videregående skole 815 elever	17 min 1.5 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km

«Rolig, mye lek og liv i gatene»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

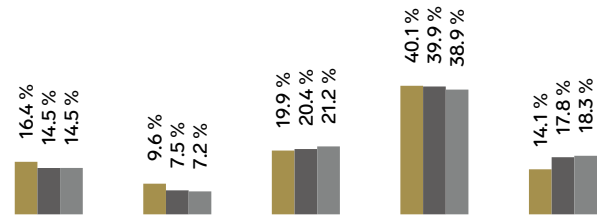
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lysskar/Hemmingstad	1 025	415
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lysskar barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Rossabø Fus aktivitetsbarnehage (0-5 ... 70 barn	7 min 0.6 km
Hemmingstad barnehage (0-5 år) 44 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Spar Spannaveien Søndagsåpent	14 min 1.2 km
Rema 1000 Spannavegen PostNord	14 min 1.2 km

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 90/100

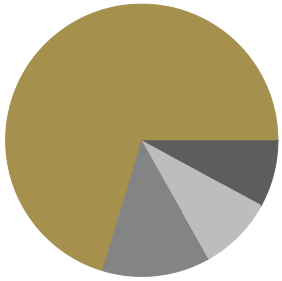
Gateparkering
Lett 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Hoggaskar Sandvolleyballbane Sandvolleyball	3 min 0.2 km	
Porshaugen balløkke Ballspill	6 min 0.6 km	
CrossFit Haugesund	16 min	
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd. K...	16 min	

Boligmasse

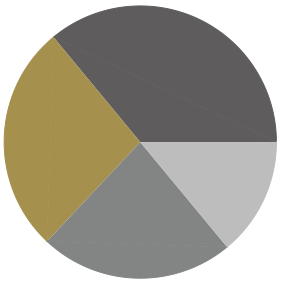


- 71% enebolig
- 8% rekkehus
- 13% blokk
- 9% annet

Varer/Tjenester

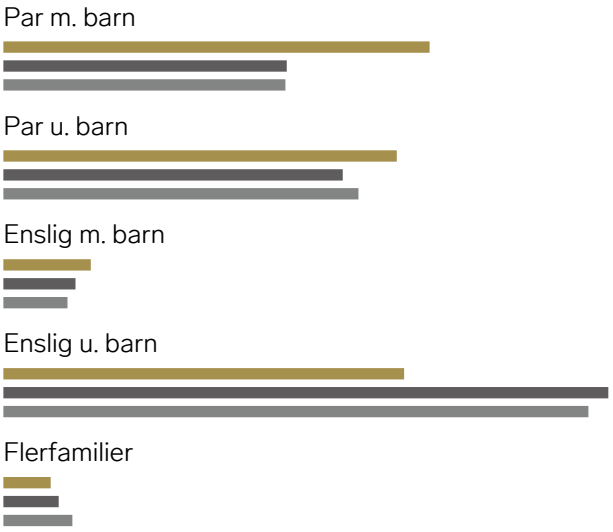
Combisenteret	21 min
Apotek 1 Spannavegen	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 23% 13-15 år
- 14% 16-18 år

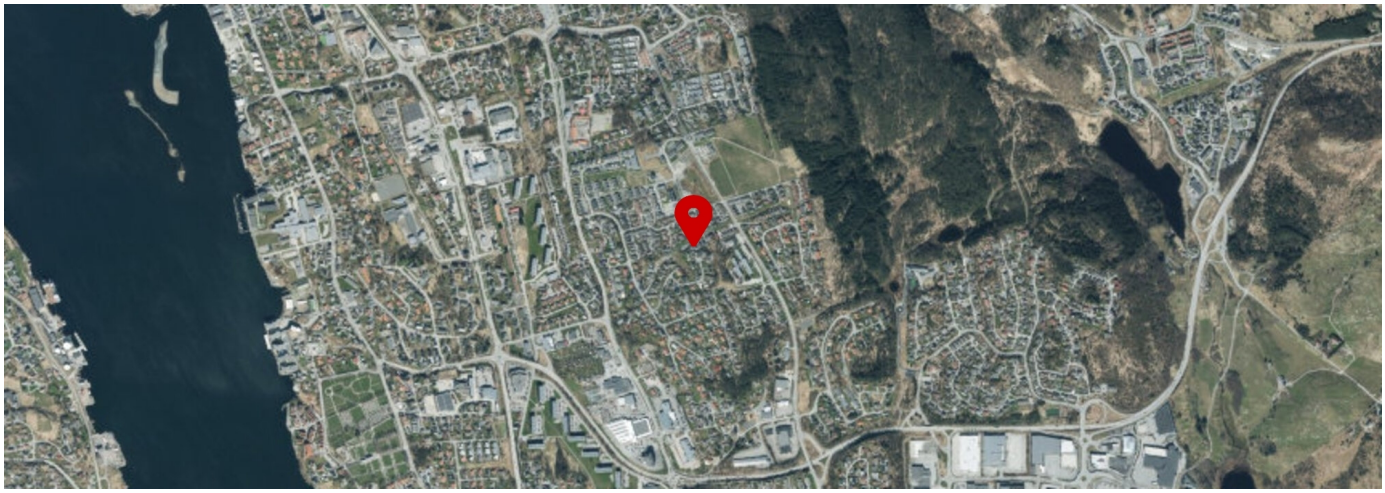
Familiesammensetning

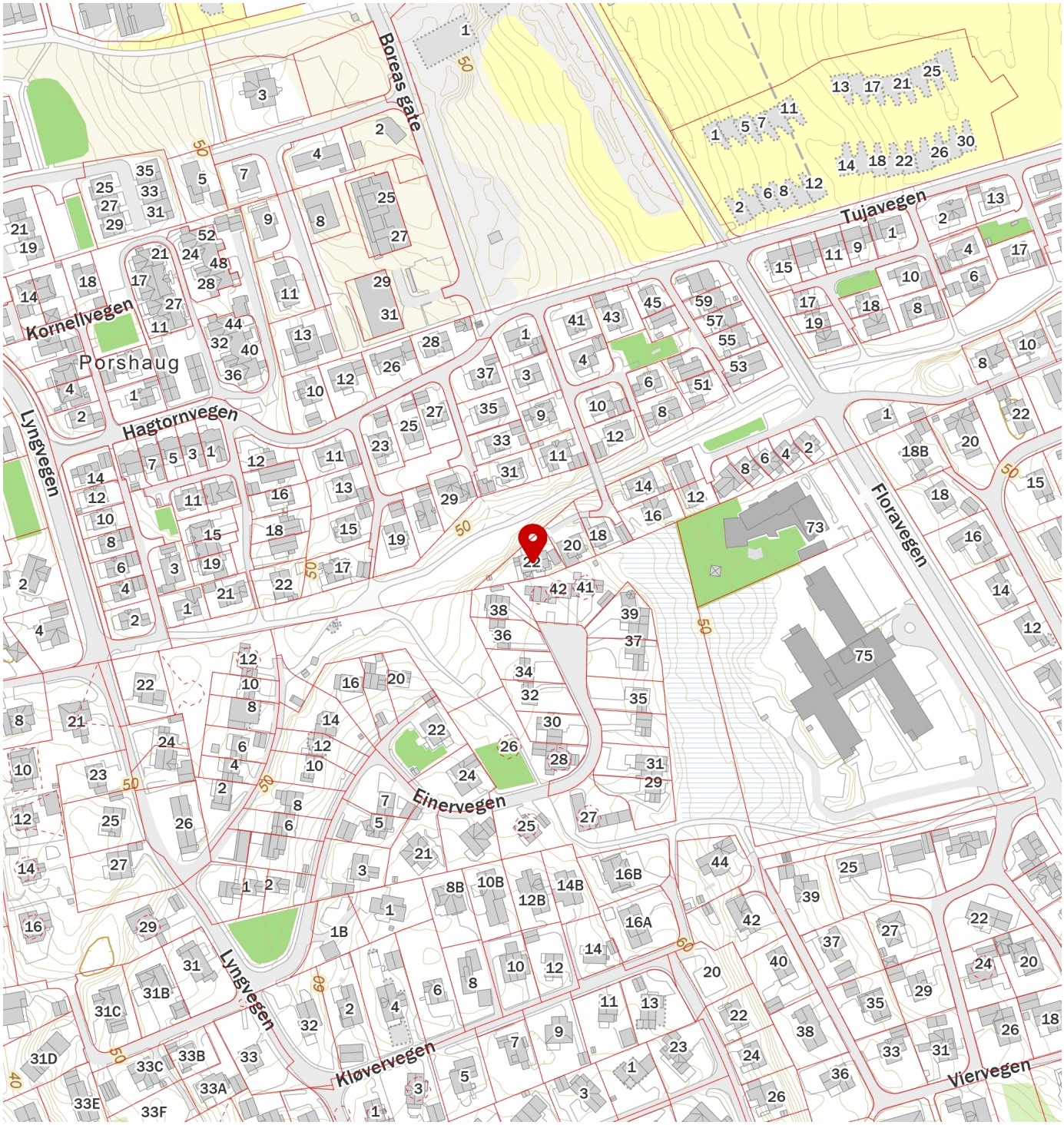


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

Sypressvegen 22, 5535 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 34, bnr. 264

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 31.03.2026 **Rapportdato:** 07.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22562-1102 **Referansenummer:** UJ2437

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Håvard Vikse **Vår ref:** 20260137

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

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 underetasje, 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje og hagestue.

Grunnmur av betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.
Taket er oppført som saltak.
Tekket med takstein av betong.
Renner og nedløp av metall.

Vinduer med karmer av tre, isolerglass.
Ytterdører med karmer av tre og metall.
Inngangsdør med dørblad i malt utførelse.
Skyvedører i tilknytning til hagestue med
profiler av metall, isolerglass.
Inngangsdør i tilknytning til underetasjen
med dørblad i malt utførelse.

Balkong og terrasser oppført i trekonstruksjoner.
Terrassebord og rekkverk av tre.

Laminat og parkett på gulvoverflatene.
Synlig undergulv av spon på loft og synlig betong
på bod i underetasjen.
Tapet, malte slette plater og mdf-plater på veggoverflatene.
Ubehandlede sponplater i boder.
Prefabrikkerte plater i himlinger.

Innvendige dører med karmer av tre.
Profilerte dørblad i hvit utførelse.

Innvendige trapper av tre i malt utførelse.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant og platetopp.
Integrerte hvitevarer med stekeovn og oppvaskmaskin.

Oppvarming via elektrisitet og fast brensel.
Vedovn og varmepumpe i stuen i 1.etasje,
samt vedovn i underetasjen.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk på våtrom.

Badet i 1. etasje er oppført med fliser på gulvoverflaten,
baderomsplater på veggoverflatene og prefabrikkerte
takplater i himling.
Innredning med laminat benkeplate
med dobbel servant, dusjkabinett og
vegghengt toalett.

Badet i underetasjen er oppført med fliser på gulvoverflaten,
baderomsplater på veggoverflatene og prefabrikkerte
takplater i himling.
Innredning med heldekkende servant,
vegghengt toalett, dusjdører og opplegg
for vaskemaskin.

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

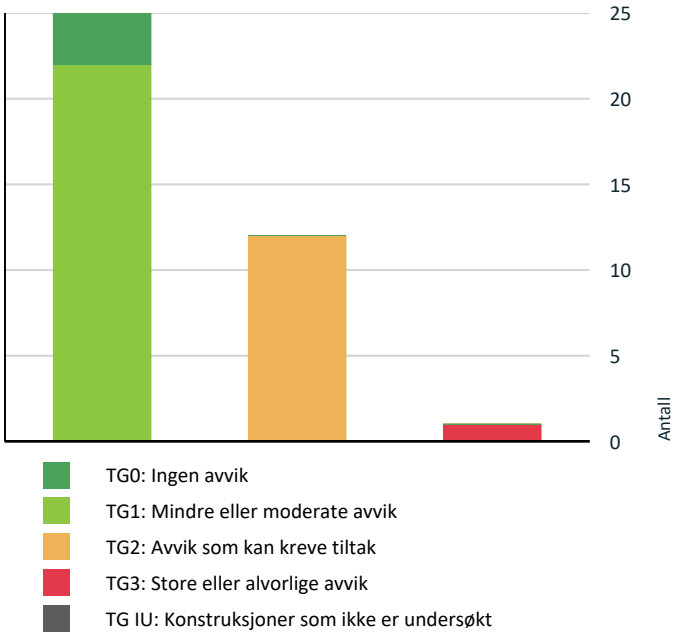
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loft:
- Mangler rominndeling iht. tegning.
1. Etasje:
- Oppført skillevegg ved trapp som deler av stue og gang.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

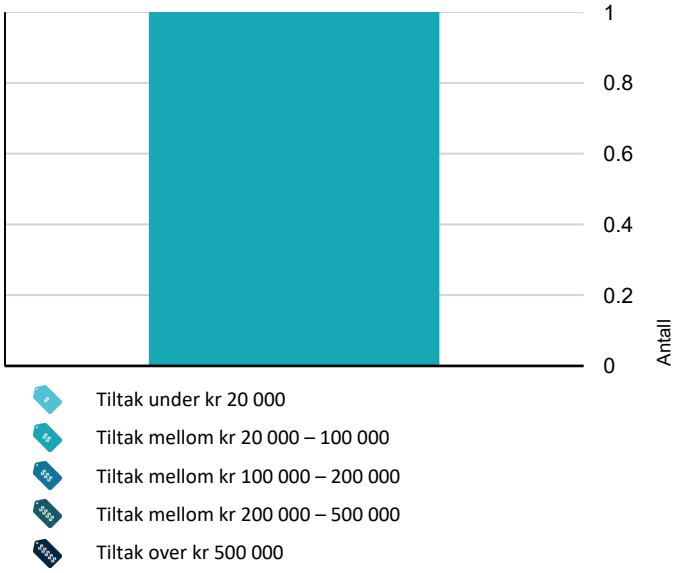
Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Hagestue	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1999

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein av betong.
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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe mosedannelse på taktekkingen.
Det ble registrert malingsflass på dekkbord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold.

Konsekvens:
Malingsflass kan på sikt føre til redusert beskyttelse mot fukt, gradvis slitasje og økt vedlikeholdsintervall av treverk.
Mose- og grønskedannelse holder på fuktighet, noe som kan føre til at den forventede brukstiden reduseres.
Mose- og grønskedannelse kan også løsne fra taket og tette takrenner og rennenedløp.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.
Blybeslag i overgangen mellom pipen og taktekkingen.
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 for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvens:
Snøras fra taket kan medføre risiko for personskade.

Kostnadsestimatet innebærer etablering av snøfangere.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert manglende museband bak trepanelet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres museband eller musebørster bak trepanelet.

Konsekvens:
Manglende museband øker faren for skadedyr i boligen.

Tilstandsrapport



Manglende museband.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak oppført som saltak.
Takkonstruksjon med sperrer av tre.
Undertak av sutaksplater.
Takkonstruksjonen er besiktiget fra kott.
Luftespalte i raft ved overgang mellom yttervegger og tak, samt mellom isolasjon og undertak.

Deler av takkonstruksjonen som er besiktiget fra kott er fullisolert og ikke tilgjengelig for nøye kontroll.
Resterende takkonstruksjon over rom på loft er gjenbygget, og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre.
Isolerglass.
Det er ikke registrert funksjonssvikt på tilfeldig kontrollerte vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vinduer med tilhørende pakninger og hengsler har passert halvparten av sin estimerte levetid.
Det ble registrert noe malingsflass på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

En må på lengre sikt forvente fornying. Når dette blir er vanskelig å si noe om.
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 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører med karmer av tre og metall.
Inngangsdør med dørblad i malt utførelse.
Skyvedører i tilknytning til hagestue med profiler av metall, isolerglass.
Inngangsdør i tilknytning til underetasjen med dørblad i malt utførelse.
Dørene fremstår med normal slitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong og terrasser oppført i trekonstruksjoner.
Terrassebord og rekkverk av tre.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av tre og betong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat og parkett på gulvoverflatene.
Synlig undergulv av spon på loft og synlig betong i bod i underetasjen.
Tapet, malte slette plater og mdf-plater på veggoverflatene.
Ubehandlede sponplater i boder.
Prefabrikkerte plater i himlinger.

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe oppført i prefabrikkerte elementer.
Vedovn i underetasjen og 1. etasje.
Sotluke i underetasjen.

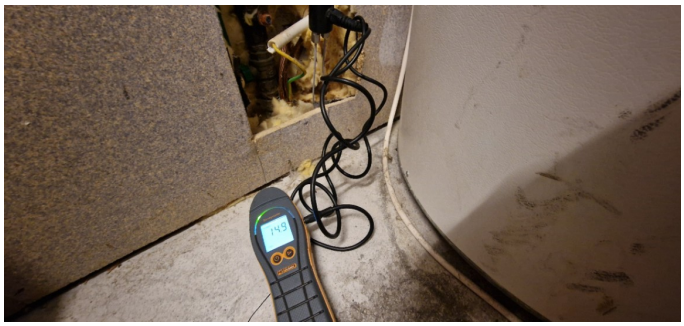
TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Synlig betong på gulvoverflaten.
Sponplater på veggoverflatene.

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktmålingen er foretatt i bod ved åpen tilkomst i vegg ved hovedvanninntaket.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 15%.



Fuktmåling i rom under terreng.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper av tre i malt utførelse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre.
Profilerte dørblad i hvit utførelse.

TG 2 Hagestue

Beskrivelse

Hagestue oppført sammenhengende med boligen.

Fundamentert over eksisterende terrasse.
Laminat på gulvoverflaten med underliggende varmefolie.
Mdf-plater på veggoverflatene.
Lysplater av plast på taket.
Skyvedør og vinduer med profiler av metall.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert skjolder i laminatgulvet.
Det ble også registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må forventes overflatebehandling/utskifting av gulvet.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Eier opplyser om oppussing av bad med flislegging over eksisterende tettesjikt og baderomsplater i 2016.
Det 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 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte plater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert manglende bunnlist på veggplatene bak dusjkabinettet, hvor platene er montert ned mot gulvet.
Det er vindu dusjens våtsone. Løsning eller byggematerialet er uegnet.
Våtsonen strekker seg 1 m til hver side av dusjen.

Det er dusjkabinett på badet slik at veggene ikke er utsatt for vannsøl i normal brukssituasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtromsplatene bør monteres i henhold til produsentens montasjeanvisning.
Det anbefales jevnlig kontroll etter tegn til oppsvulming.
Uegnede materialer i våtsonen må fuktbeskyttes.

Konsekvens:
Manglende bunnlist kan føre til oppsvulming ved en eventuell lekkasje eller gjentagende søl med bruksvann.
Over tid kan gjentakende fuktpåkjenning mot uegnede materialer medføre råtedannelse.



Vindu i våtsone.



Manglende bunnlist bak dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten.
Gulvet har elektriske varmekabler.

Fall:
- Målt fra gulv ved dørterskelen til topp sluk: 12mm
- Lokalt fall rundt sluk: 0-8mm

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert manglende tilstrekkelig fall rundt sluk.

Det bemerkes at det er montert dusjkabinett på badet, slik at alt bruksvann blir direkte ledet til sluk. Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

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 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med laminat benkeplate med dobbel servant, dusjkabinett og vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Hulltaking og fuktmåling.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Eier opplyser om oppussing av bad med flislegging over eksisterende tettesjikt og baderomsplater i 2023.
Det 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.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte plater i himling.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten.
Gulvet har elektriske varmekabler.

Fall:
- Målt fra gulv ved dørterskelen til topp sluk: 12mm
- Lokalt fall rundt sluk: 0-4mm

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Flisleggingen er ufagmessig utført.
Det ble registrert manglende tilstrekkelig fall rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det ble registrert usikker løsning mellom klemring og vinylbelegget. Kanten på vinylbelegget er synlig mellom klemring og forhøyningsring, men den ligger bak innfestingen av klemringen.

Konsekvens/tiltak

• 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.

Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket.



Usikker løsning mellom klemring og vinylbelegg.

Tilstandsrapport



Plastsluk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, vegghengt toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i stue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 10%.



Hulltaking og fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant og platetopp.
Integrerte hvitevarer med stekeovn og oppvaskmaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk på våtrom.
Ventilasjonen i boligen er i henhold til byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.
Montert i stuen i 1. etasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

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

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.
   2022

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

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.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Dreneringen er fra 1999.
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut ifra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur av betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse
Tilnærmet flatt terreng.
Tomten har slak helling fra sør mot nord.

TG 2 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.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar

Standard
Normal standard.

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende garasje.

Gulv av betong.
Fundamentert på blokker av betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.
Tak oppført i trekonstruksjon.
Tekket med takstein av betong.
Renner og nedløp av metall.
Leddport av metall.
Elektrisk portåpner.
Vindu med karm av tre, isolerglass.
Sidedør med karmer av tre.
Dørblad i malt utførelse.
Synlig betong på gulvoverflaten.
Gipsplater og synlige blokker av betong på vegger
og synlig konstruksjon i himling.

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

Hagestue



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar

Standard
Normal standard.

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende hagestue.

Fundamentert over eksisterende terrasse.
Gulv av terrassebord.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.
Tak oppført i trekonstruksjon.
Tekket med shingel.
Renner og nedløp av metall.
Skyvedører med profiler av metall.
Mdf plater på veggoverflatene.
Synlig konstruksjon og undertak i himling.

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

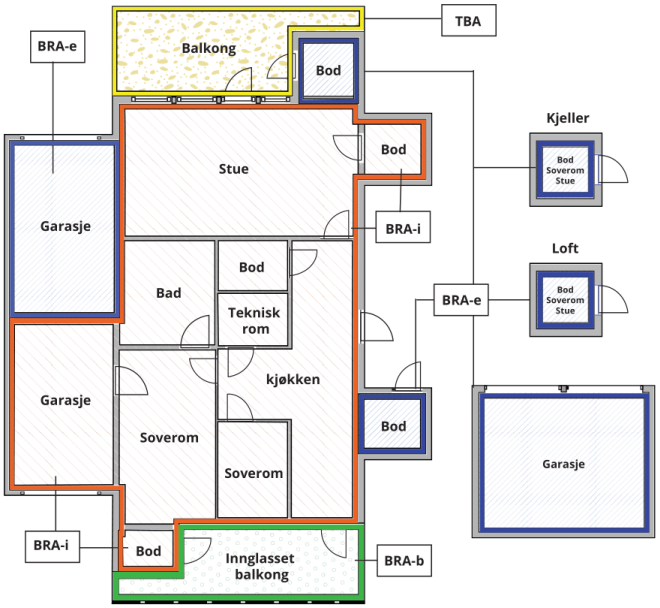
Hva er måleverdig areal?

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)**
Loft	26			26	
1. Etasje	95			95	64
Underetasje	74			74	
SUM	**195**				**64**
SUM BRA	**195**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftsrom		
1. Etasje	Vindfang, gang, bad, soverom, stue, kjøkken, hagestue		
Underetasje	Gang, bod, soverom 1, stue, soverom 2, bad/vaskerom, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loft:
- Mangler rominndeling iht. tegning.

1. Etasje:
- Oppført skillevegg ved trapp som deler av stue og gang.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Hagestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hagestue		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Håvard Vikse	Takstingeniør
	Rolf Wiksnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	34	264		0	542.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sypressvegen 22

Hjemmelshaver

Wiksnes Elisabeth Wilhelmsen, Wiksnes Rolf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i Sypressvegen på Porshaug,
en del av Hemmingstad boligfelt i Haugesund.
Et etablert boligområde.
Sentral beliggenhet med kort avstand til barnehager, skoler, nærbutikker og andre handelsområder.

Adkomstvei

Adkomst er via tinglyst veirett over 2 nabotomter.

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 fint opparbeidet med belegningsstein i gårdstunet.
Hage med plen og noe beplantning.

Bebyggelsen

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.09.2010		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0066/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elisabeth Wilhelmsen Wiksnes	Rolf Wiksnes

Gateadresse
Sypressvegen 22

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5535

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: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 4316503

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: 2-0066/26

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Opprinnelig gulvbelegg og vegg-belegg er beholdt som sperre under nye fliser og Fibo Trespo plater (limt i skjøter), montert nytt toalett og seksjon,

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Renovert sikringstavle og lagt opp noen nye kurser i forbindelse med renovering av kjøkken og innredning loft samt nye stikk utendørs. Lagt opp noen uttak selv som er tatt med i Caverion ferdigstillelse av tavle. Er selv utdannet som elektrotekniker og har arbeidet som elektriker.

Arbeid utført av: Caverion

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: DLE (Det Lokale Eltilsyn) sjekket hele anlegget mars 2019, noen feil med jording og småting ble rettet av Caverion og innrapportert til DLE av dem. Rapport er tilgjengelig.

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

Document reference: 2-0066/26

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasser, levegger, gjerder og plattinger osv. samt montering av garasje og innredning av loft er som egeninnsats. Nødvendige søknader og ferdigattest er tilgjengelig.

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

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

Beskrivelse: Radonova rapport 6487479:1:

21.1 Radonmåling

År: 2023

Verdi: Høyeste årsmiddelverdi 89Bq/m3

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

Beskrivelse: Adkomst er via tinglyst veirett over 2 nabotomter.

Document reference: 2-0066/26

Tilleggskommentar

Loft er tidligere byggesøkt, og innredet som bolig nå. Dette er ikke avdelt, og gulv på loft er ikke lagt enda da ny eier kanskje vil ha egen løsning. Søknad om ferdigattest sendes Haugesund Kommune nå da arbeidet er fullført. Gulvareal på loft er ca. 55m2, og det er ca. 46m2 Tarkett laminat i esker på loftet.

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: 2-0066/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Wilhelmsen Wiksnes	5a070949a6b0e33b9cc0062abd23ec02e51ac8ba	28.03.2026 11:44:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Wiksnes	a81fc38184283e11237641922822833eb9939a13	28.03.2026 11:42:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0066/26

→ 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

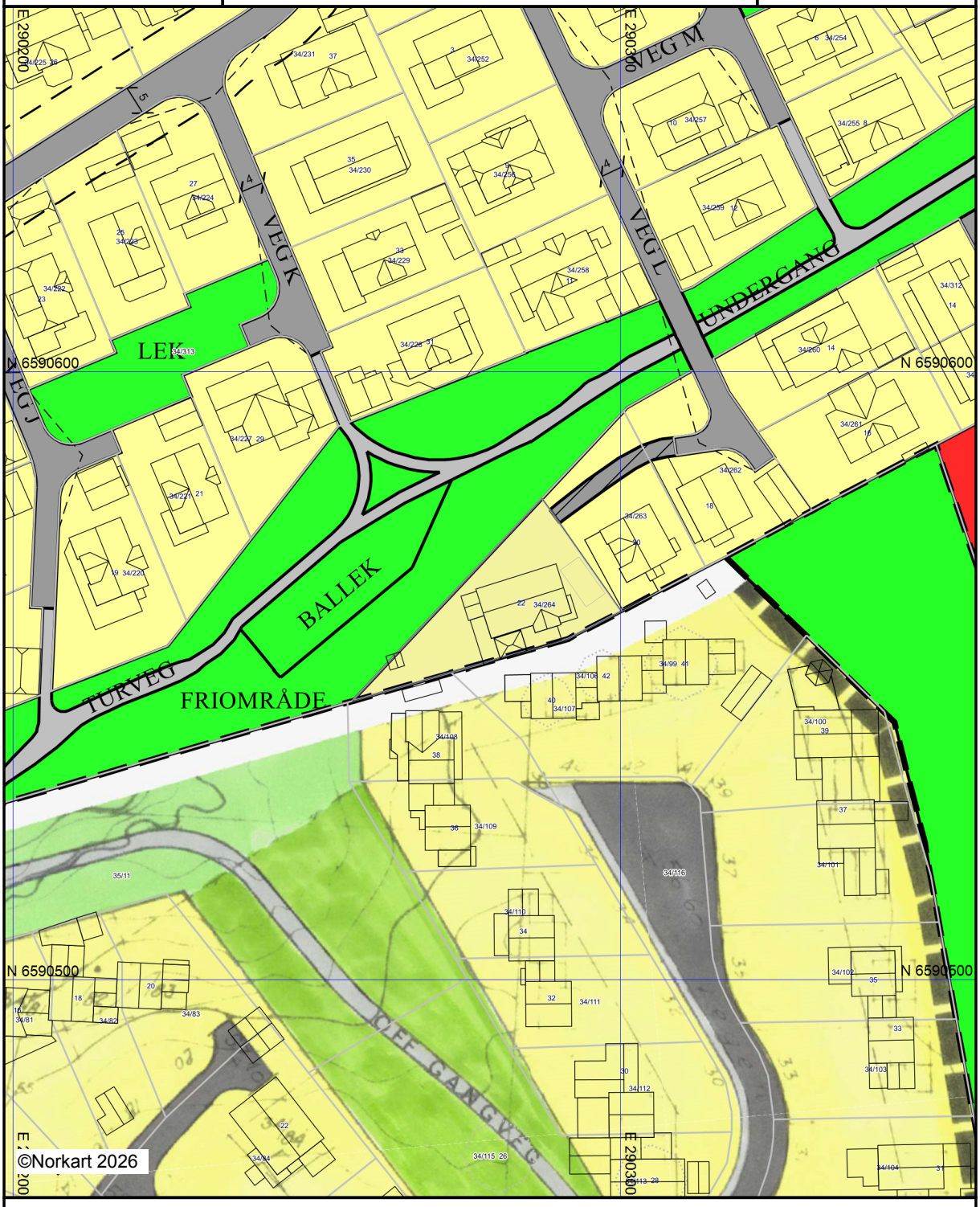
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 34/264
Adresse: Sypressvegen 22
Utskriftsdato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Almennyttig institusjon (sykehus,aldershjem
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Uteoppholdsareal
- Annet uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde

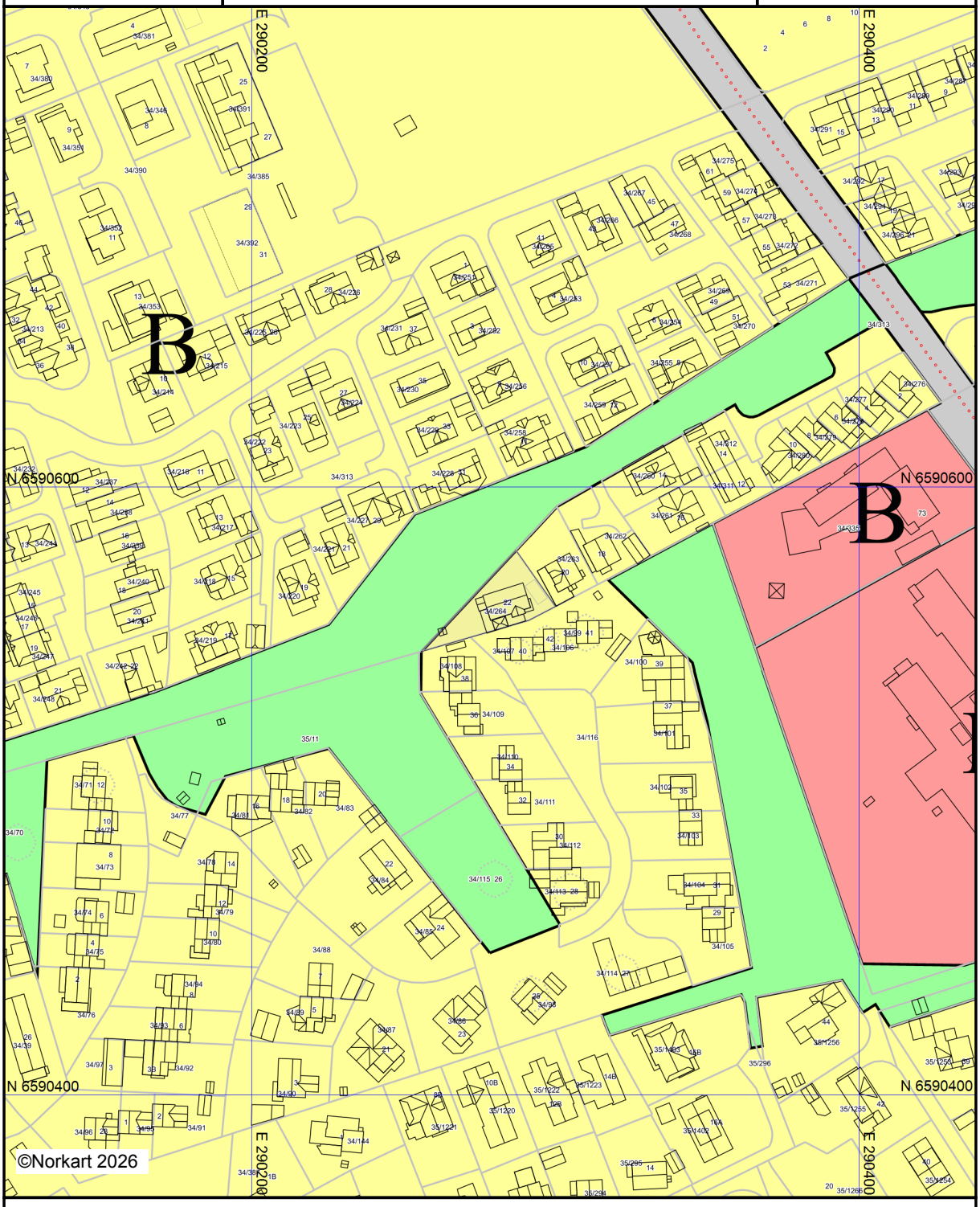
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/264
Adresse: Sypressvegen 22
Utskriftsdato: 31.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Veg - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

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

Utskriftsdato: 31.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	264	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sypressvegen 22, 5535 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** 543 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	RL1407
Navn	Hemmingstad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.04.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1417/RL1407.pdf
Delarealer	**Delareal** 543 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

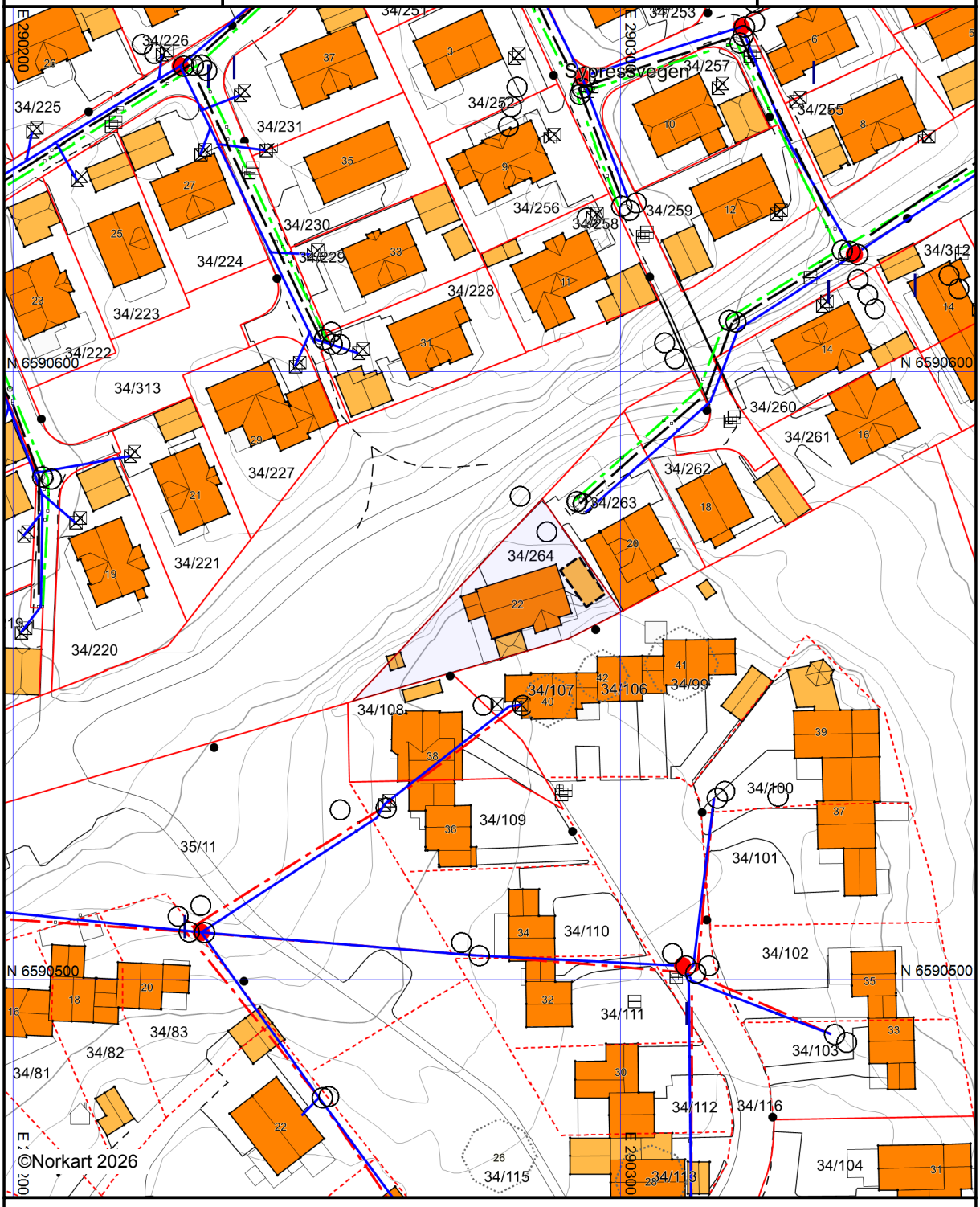
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 34/264
Adresse: Sypressvegen 22
Dato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

TraktorvegSti
- Sti

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Autovern på bro
- Vegdekkekant på bro
- Vegdekkekant
- Autovern

Høydeinformasjon
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m

Ledningsnett
- Mast
- Sluk
- Kumlokk

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

Adresser
- Abc Adressepunkt tekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster
- Abc Fritekst

Vann og avløp
- Avløp felles
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Grenpunkt
- Kum
- Kran
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Trasepunkt ledning

Haugesund kommune
Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00
E-post: postmottak@haugesund.kommune.no

Dato: 31.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Restanser og legalpant

Gnr:	**34**	Bnr:	**264**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Sypressvegen 22, 5535 HAUGESUND**						

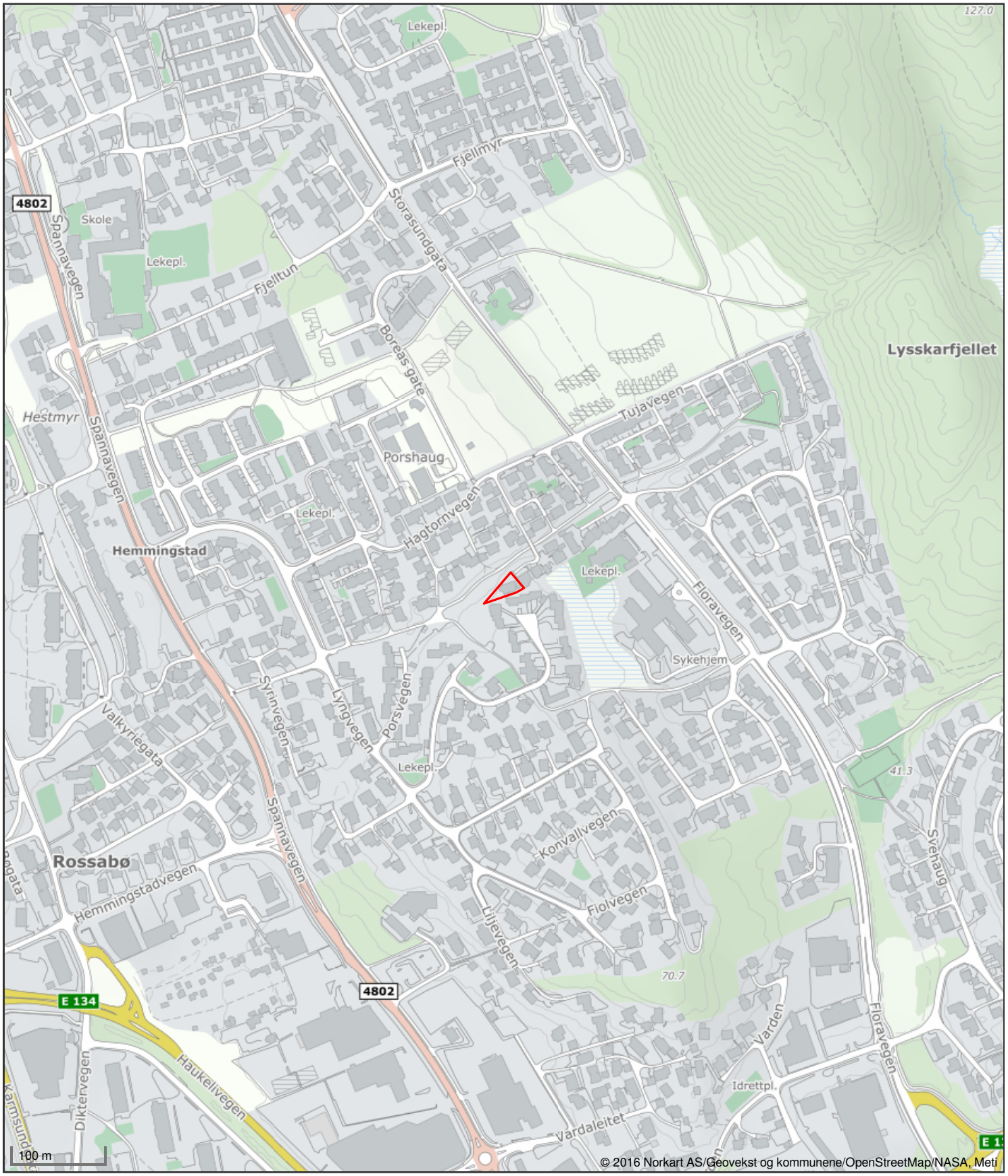
Ubetalte, forfalte eiendomsavgifter:	Ja ☐	Nei ☒

Kr	Forfall

Merknad:

Utskriftsdato: 31.03.2026

Oversiktskart for eiendom 1106 - 34/264//



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.

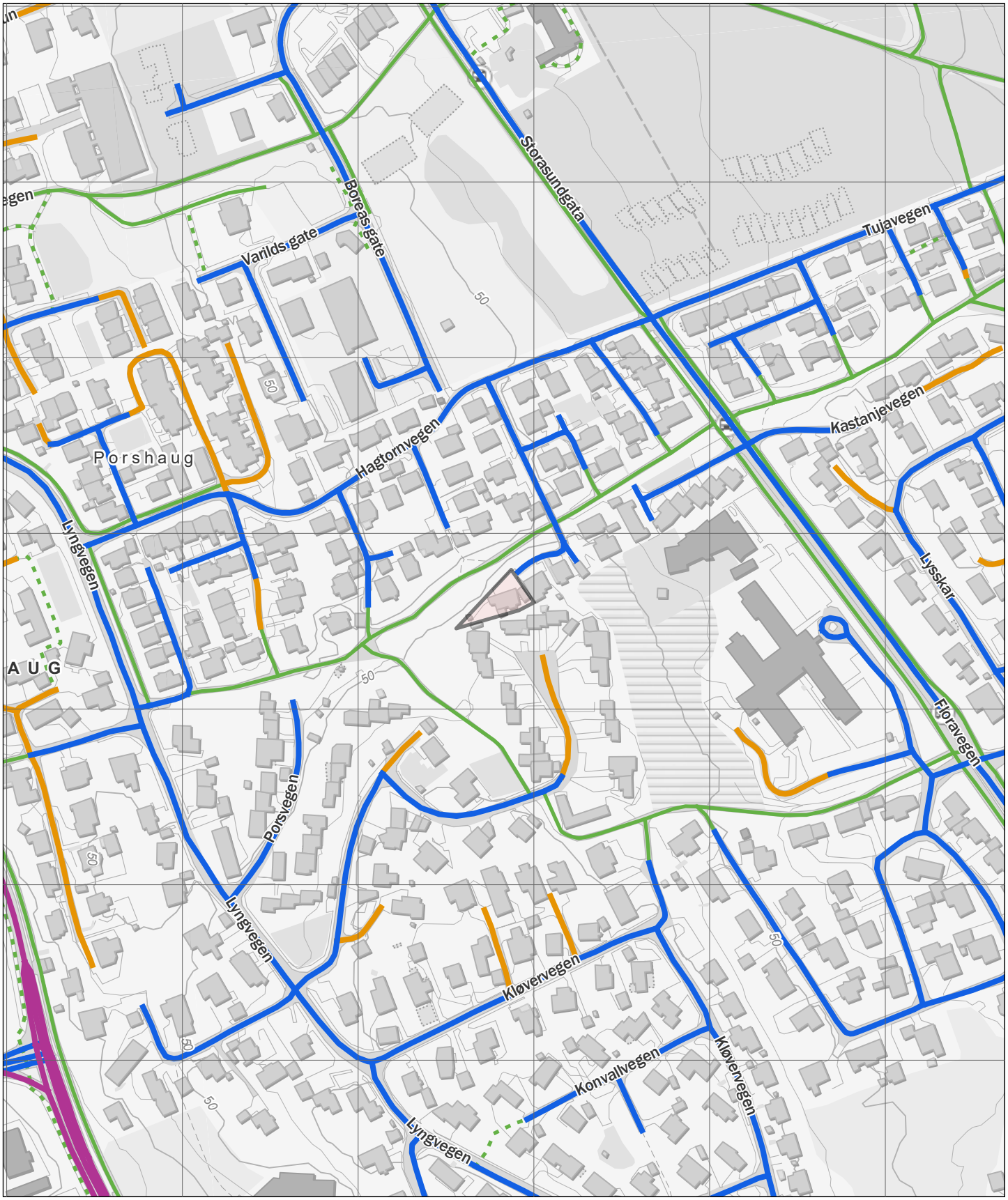
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 34/264/0/0
Adresse: Sypressvegen 22, 5535 HAUGESUND

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 31/03/2026



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 34, Bruksnr 264	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Sypressvegen 22, gatenr 2418 5535 Haugesund	**Grunnkrets:**	210	Fjellstemmen vest
		Valgkrets:	1	Håvåsen
		Kirkesogn:	6050201	Rossabø
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Sypressvegen 22	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.05.1999	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	542,9 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
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.01.2023	Berørt	1106/34/108	0,0
	Matrikkelført:	16.01.2023	Berørt	1106/34/264	0,0
			Berørt	1106/34/313	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.05.1999	Avgiver	1106/34/190	-542,8
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/34/264	542,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sypressvegen 22	Bolig	175,0	Ikke kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.02.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	175,0	Igangset.till.:	25.03.1999
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	175,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	27.09.1999
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18690055			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		71,0		71,0			
H01	1	81,0		81,0			
L01		23,0		23,0			

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:	28,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.11.2011
Energikilde:		BRA annet:	20,8	Ferdigattest:	02.06.2022
Oppvarming:		BRA totalt:	20,8	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300262738			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			20,8	20,8			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



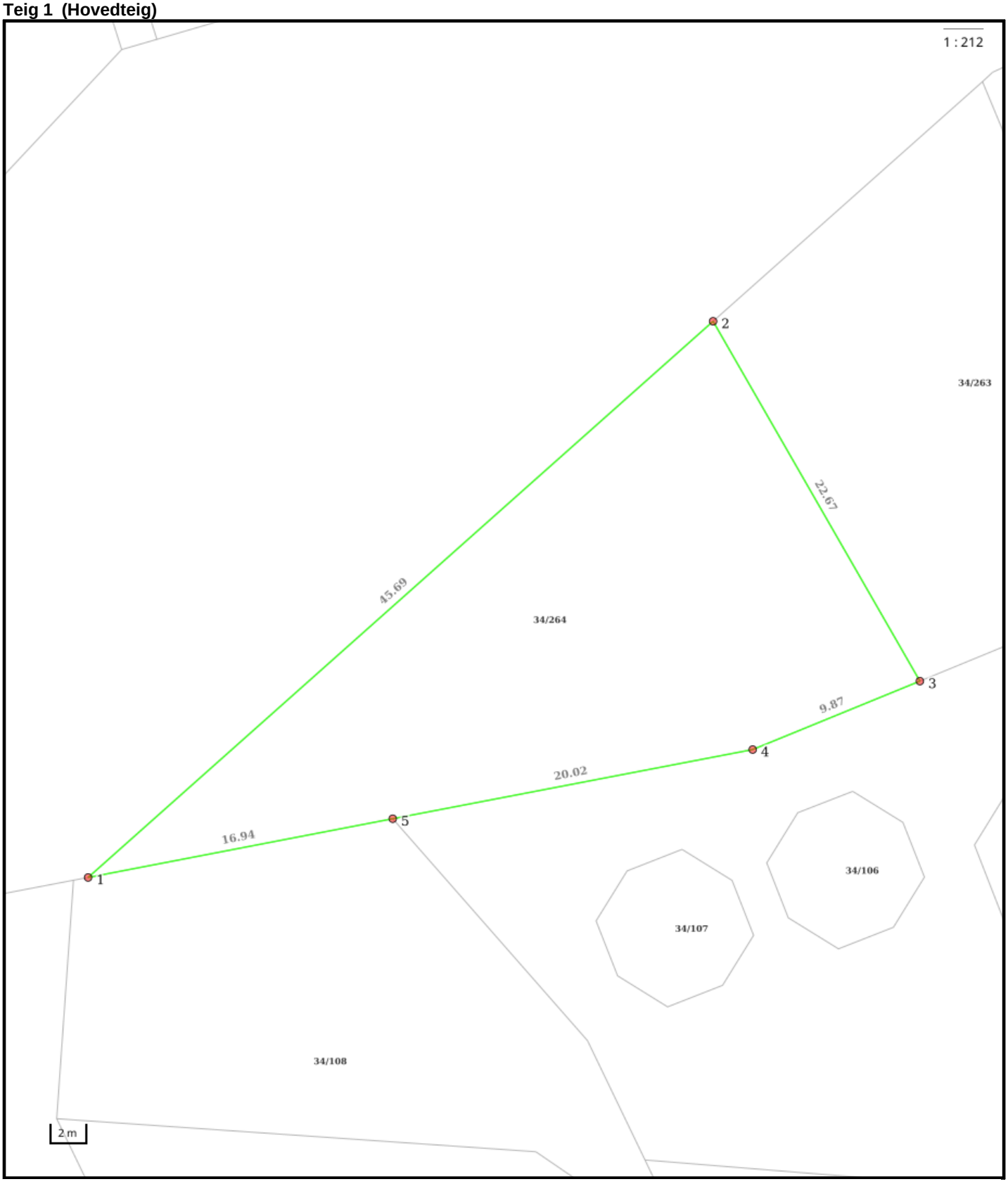
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 542,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 590 545,86	290 255,84	45,69m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 590 579,20	290 287,08	22,67m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 590 560,65	290 300,11	9,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 590 556,10	290 291,35	20,02m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 590 550,55	290 272,11	16,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([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.

Haugesund kommune **Teknisk forvaltningsenhet** **Kirkegt. 85** **Postboks 2160** **5504 HAUGESUND**	**Ferdigattest**			
	Mappesaksnr 2005/3878		Utvalgssaksnr. 99/0127	
	Eiendom/byggested SYPRESSVEGEN 22 -			
	Gnr 34	Bnr 264	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker Isdahl og Skogland Hus As Breidablikkgata 191 5525 Haugesund	Tiltakshaver Anne Brit Jakobsen Sypressvegen 22 5535 Haugesund			
Spesifikasjon				
Tiltaket/byggets art Nybygg				
Tillatelsen omfatter Enebolig				
Saksbehandler byggetilsyn Terese Wolczek for Kjell Arne Valentinsen		Dato 07.12.2007	Telefon. 52743267	

Merknader

Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt:28.09.99

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.

Vilkår

Kjell Arne Valentinsen
Overingeniør

Sendes til: Søker
Kopi til : Tiltakshaver

Haugesund kommune

Ferdigattest
Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 21/82318

Tiltakshaver
Rolf Wiksnes
Sypressvegen 22
5535 HAUGESUND

Ferdigattest er gitt for

Adresse	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Sypressvegen 22	34	264		

Type tiltak/bygning
Garasje

Vedtaksdato	**Vedtaksnr.**
16.12.2021	665/21

Dato for søknad om ferdigattest: 22. juli 2020

Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-4.

Merknader
Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Haugesund	16.12.2021	Anita Heggheim Tjøsvoll *Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Klagerett

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

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

Haugesund kommune	**Ferdigattest** Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.
Saksnummer: 26/8332- 2	
Tiltakshaver Rolf Wiksnes Sypressvegen 22 5535 Haugesund	
Ferdigattest er gitt for:	
Adresse Sypressvegen 22	**Gårdsnr**. 34 **Bruksnr**. 264

Type tiltak/bygning Tilbygg Hagestue, Bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel/ Enebolig
Dato for søknad om ferdigattest 30.03.2026
Vedtaksdato: 08.04.2026
Vedtaksnummer 232/26
Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-3.
Merknader Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen. Ferdigattest gjelder for tidligere omsøkt sak fra 2012 – 2012/4951.
Sted Haugesund **Dato** 08.04.2026
Underskrift Kjetil Husevåg *Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Du kan klage på vedtaket

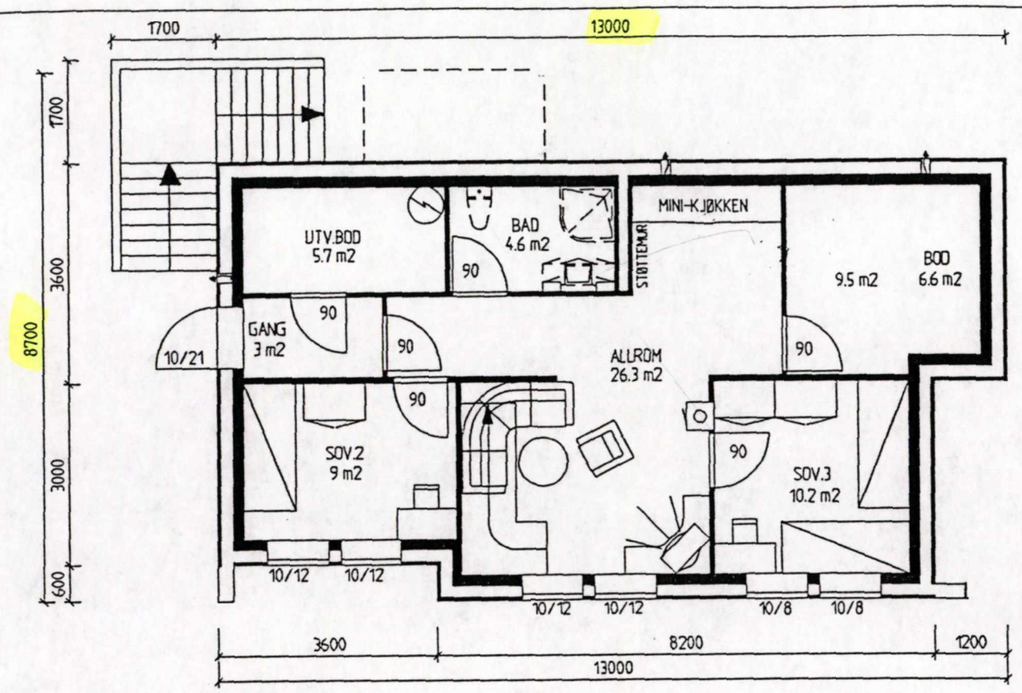
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

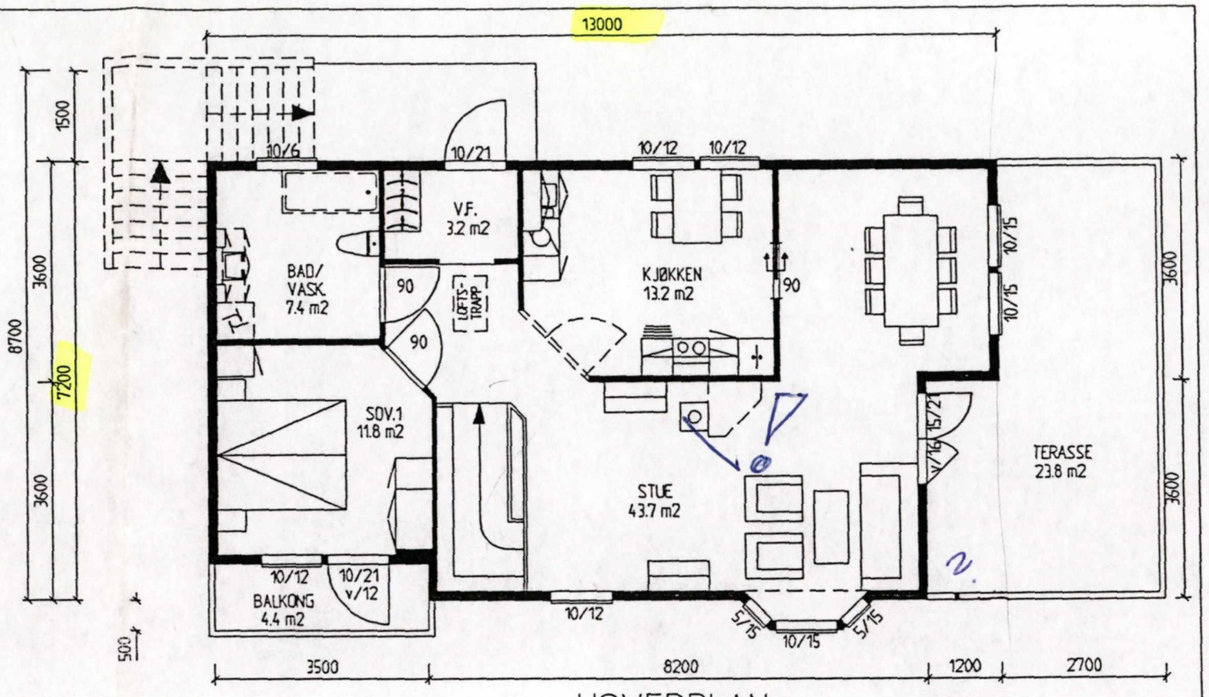
Klagerett

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

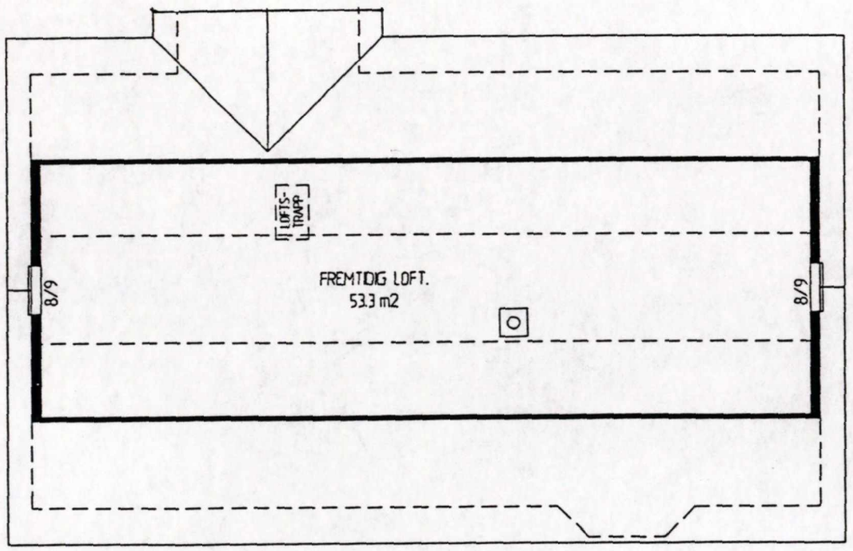
Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for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

11

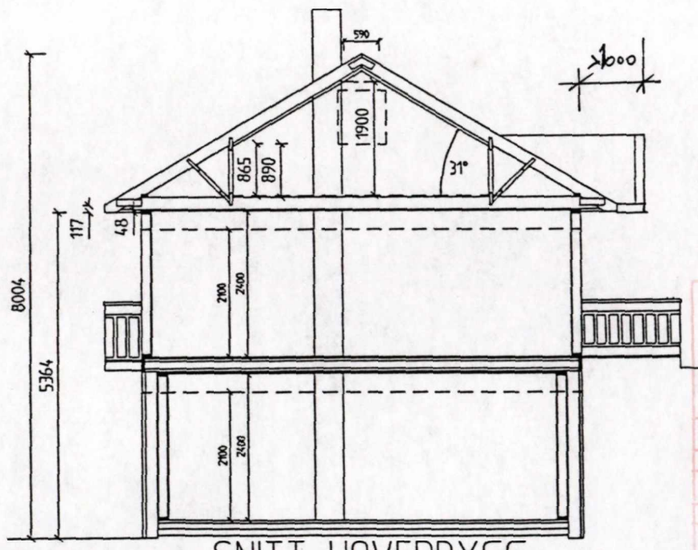




HOVEDPLAN



LOFTSPLAN



SNITT HOVEDBYGG

Haugesund Kommune
TEKNISK SEKTOR
GODKJENT
Saks nr.: 69/99

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
22. 12. 98
ARKIVKODE:
ARK. SAKNR.: LØPENR.:
SAKSBEH.: AVD.:

Rev.	Rev. gelder:	Dato:	Sign.
B	Tilpasset nye byggeforskrifter.	24.09.10.	R.A.O.
A	Ifg. brev pr. 20.05.98.	02.06.98.	R.A.O.

BEBYGD AREAL : BYA= 98.1 m2

LOFTSPLAN: BRA= 22,9 * 0,0 BA= 0,0 m²
HOVEDPLAN: BRA= 81,1 * 1.0 BA= 81,1 m²
UNDERETG. : BRA= 70,9 * 0,5 BA= 35,5 m²
SUM : BRA-K=143,6m² BRA=174,9m² BA=116,6 m²

OBS! Stiplede deler er ikke medtatt i husprisen.

Største lengde= 13,0m
Største bredde= 8,7m

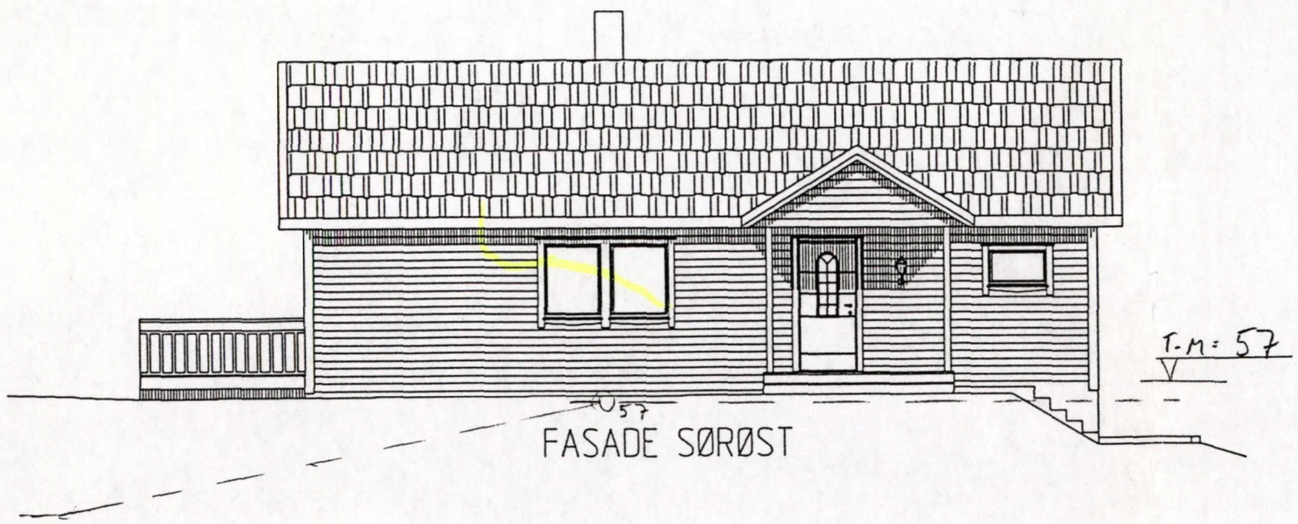
Dato	Konstr/Tegnet	Godkjent	Målestokk
05.08.97.			1:100

TYPE : MH-1011
TOMT NR. 86, Hemmingstad Boligfelt.
BYGGHERRE: Fam. Jakobsen
PLAN & SNITT.

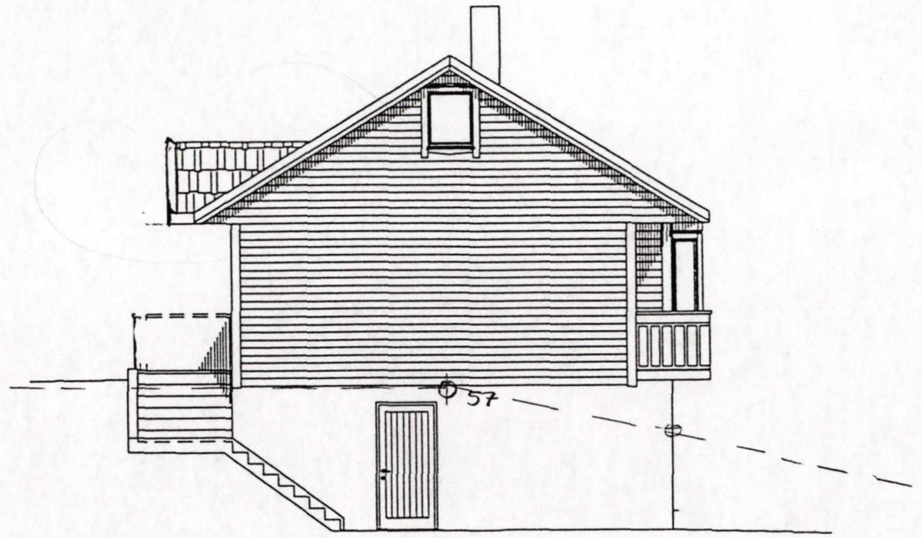
TEGN. NR.: HEM-86
Beregning:

HEMMINGSTAD
Boligfelt A/S
ET SAMARBEID MELLOM
Isdahl & Skogland Hus A/S
&
Trygve J. Sjøen A/S
telefon Haugesund : 52 71 60 44
telefon Åkrehamn : 52 81 61 33

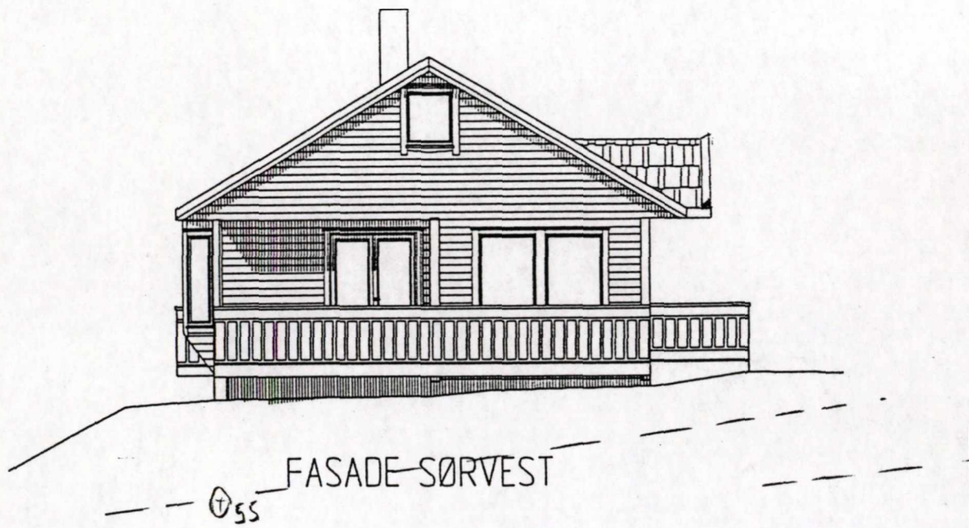
11.



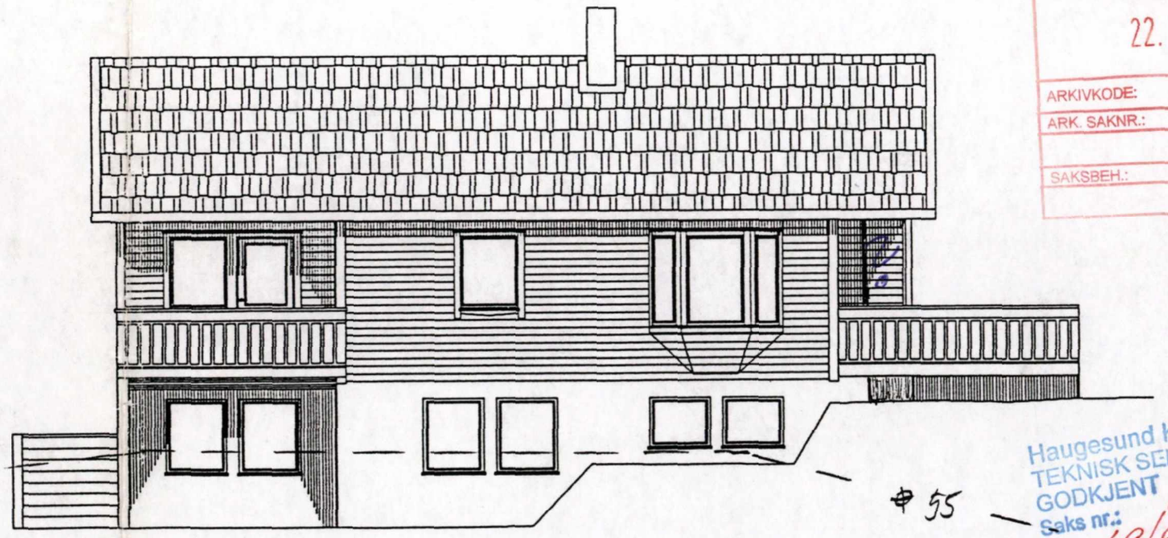
FASADE SØRØST



FASADE NORDØST



FASADE SØRVEST



FASADE NORDVEST

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
22. 12. 98
ARKIVKODE:
ARK. SAKNR.: LØPENR.:
SAKSBEH.: AVD.:

Haugesund Kommune
TEKNISK SEKTOR
GODKJENT på betingelser
Saks nr.: 69/99

Topp mur = 57.

Rev.	Rev. gelder:	Dato:	Sign.
B	Tilpasset nye byggeforskrifter.	24.09.10.	R.A.O.
A	Ifg. brev pr. 20.05.98.	02.06.98.	R.A.O.

BEBYGD AREAL : BYA= 98.1 m2

LOFTSPLAN: BRA= 22,9 * 0,0 BA= 0,0 m²
HOVEDPLAN: BRA= 81,1 * 1,0 BA= 81,1 m²
UNDERETG. : BRA= 70,9 * 0,5 BA= 35,5 m²
SUM : BRA-K=143,6m² BRA=174,9m² BA=116,6 m²

OBS! Stiplede deler er ikke medtatt i husprisen.

Største lengde= 13,0m
Største bredde= 8,7m

Dato	Konstr/Tegnet	Godkjent	Målestokk
05.08.97.			1:100

TYPE : MH-1011
TOMT NR. 86, Hemmingstad Boligfelt.
BYGGHERRE: Fam. Jakobsen
FASADER

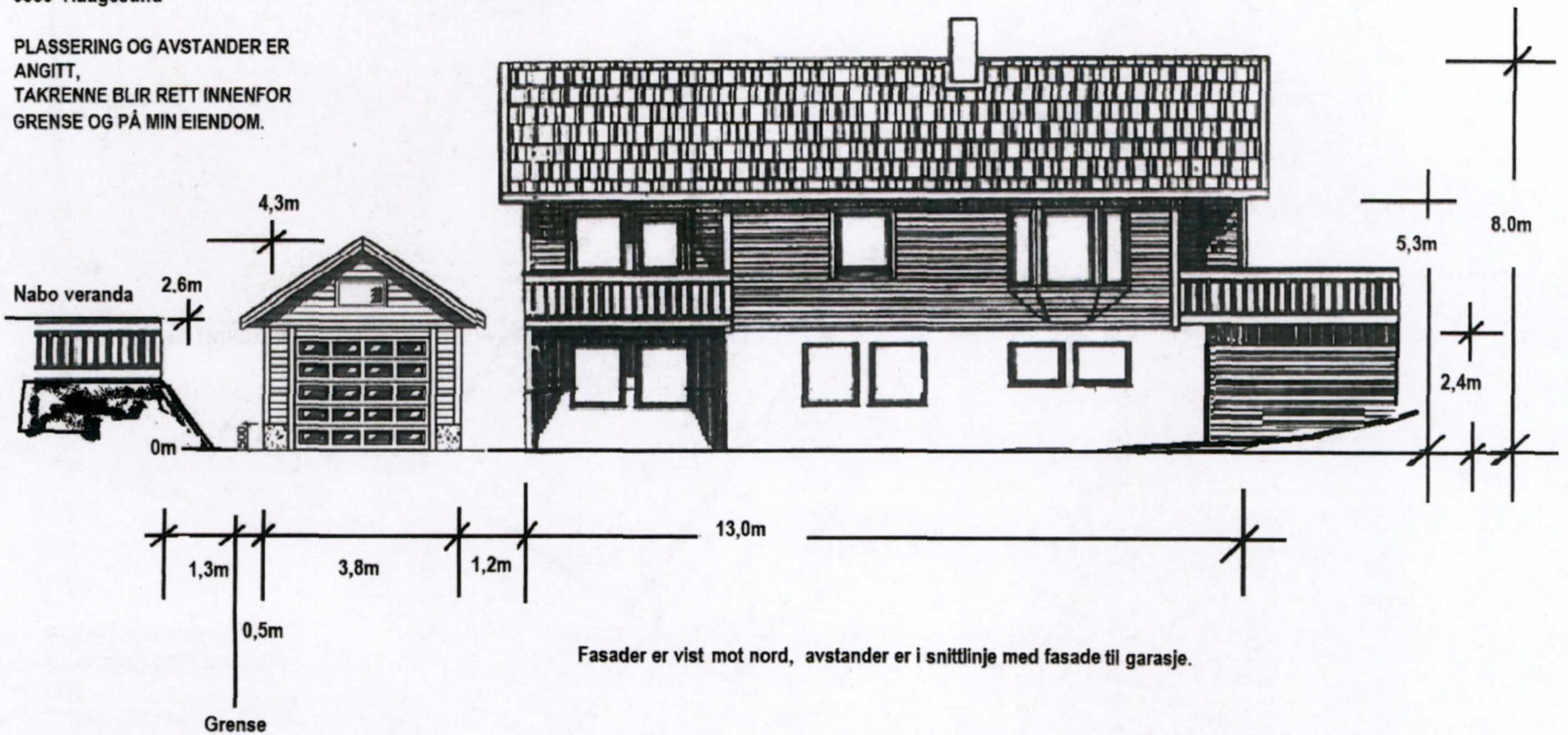
TEGN. NR.: HEM-86
Beregning:

HEMMINGSTAD
Boligfelt A/S
ET SAMARBEID MELLOM
Isdahl & Skogland Hus A/S
&
Trygve J. Sjøen A/S
telefon Haugesund : 52 71 60 44
telefon Åkrehamn : 52 81 61 33

Svar fra Rolf Wiksnes, 24.11.2011
ref GARASJE, Sypressvegen 22,
5535 Haugesund

Utfyllende opplysninger etter
innkommet merknad fra nabo

PLASSERING OG AVSTANDER ER ANGITT,
TAKRENNE BLIR RETT INNENFOR GRENSE OG PÅ MIN EIENDOM.



Fasader er vist mot nord, avstander er i snittlinje med fasade til garasje.

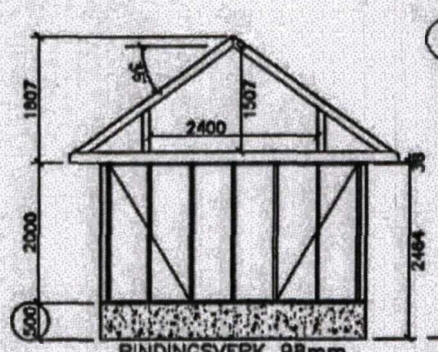
Haugesund 24/11/2011

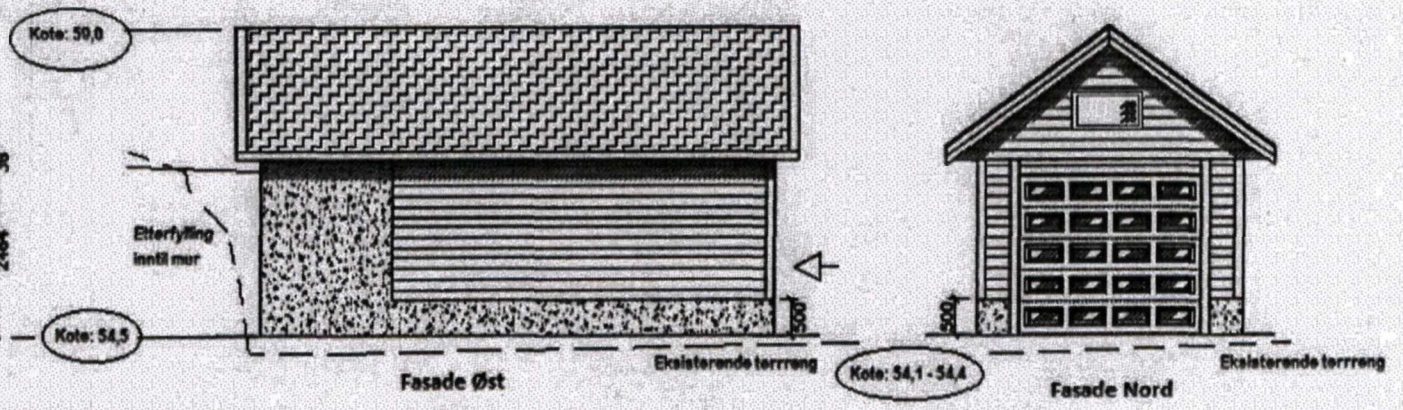
Rolf Wiksnes

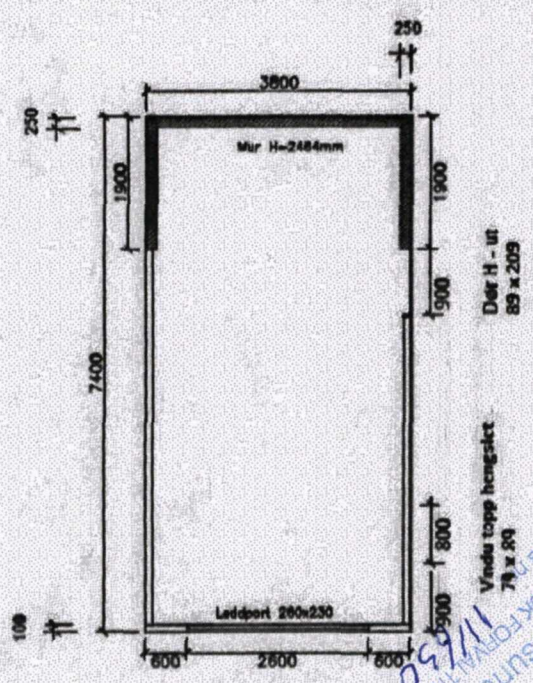
Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 11/6630
J.nr.:

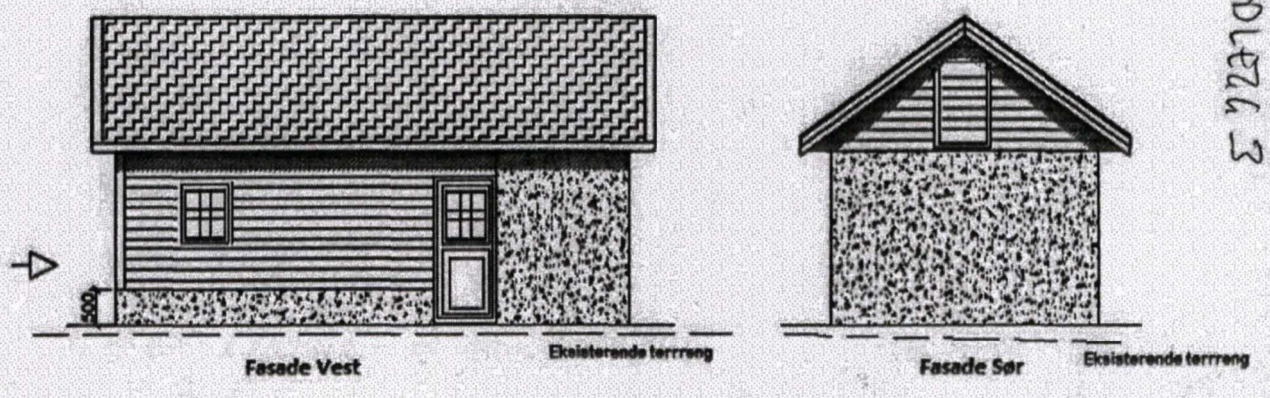
NORGES GARASJENE PRE-CUT

VEDLEGG 3









VEDLEGG 3

GARASJE **Grunnflate 28,12 m2**	NORGES GARASJENE	Byggherre: Rolf Wiksnes			
	GRIMSTAD INDUSTRIER AS - 4892 GRIMSTAD				Konstr/tegnet: LLM
Sypressvegen 22 5535 Haugesund	Gnr: 34	Bnr: 264	Ordrenr: 41377	Takvinkel: 36°	Dato: 12.09.11
	E2 Precut	Målestokk: 1:100	Tlf :37 25 70 80 Fax:37 25 70 71 E-post: post@norgesgarasjene.no	Tegningsnr: NG3874e2Lhp	
Tegn Rev.2	Format: A4	Tegningen er Grimstad Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Norges Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.			

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr 11/650

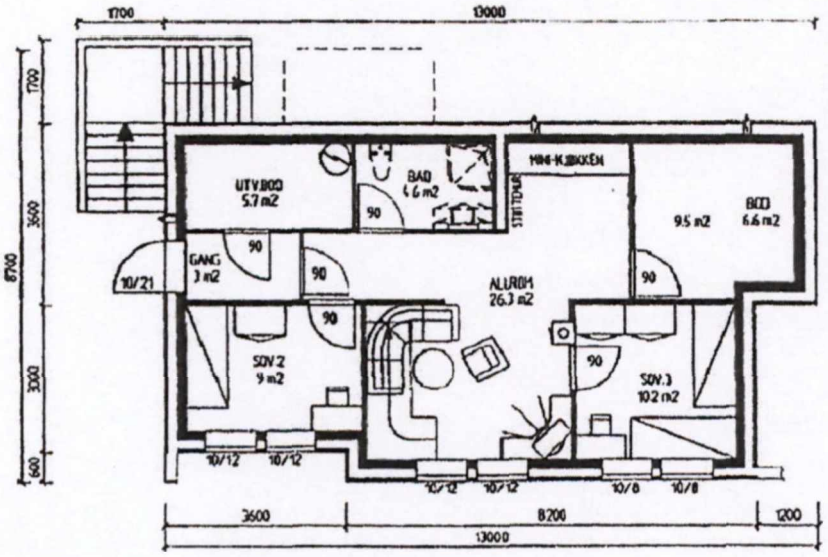
Tilbygg HAGESTUE på verandia mot vest

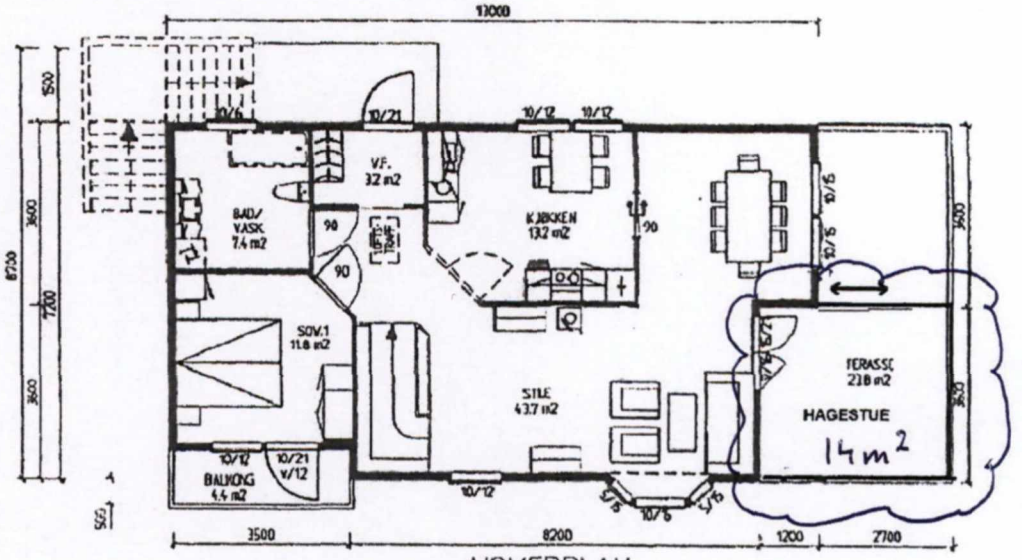
INNREDNING AV LOFT

Rolf Wiksnes
Sypressvegen 22
5535 Haugesund

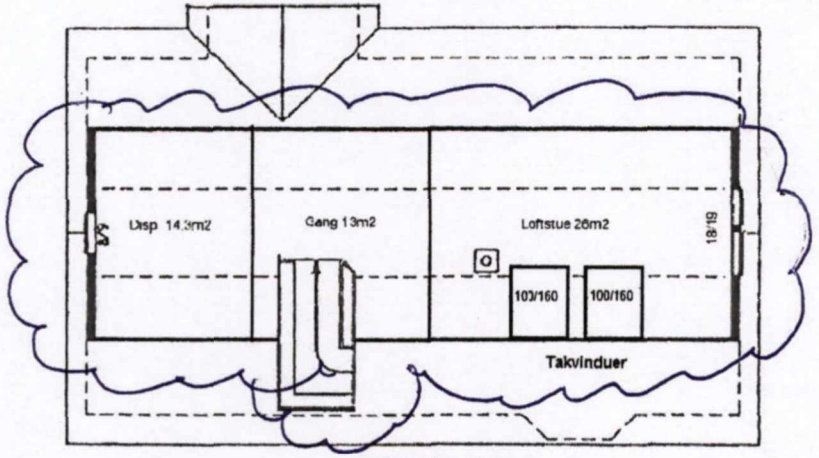
16.7.2012

= TILLEGG + ENDRING

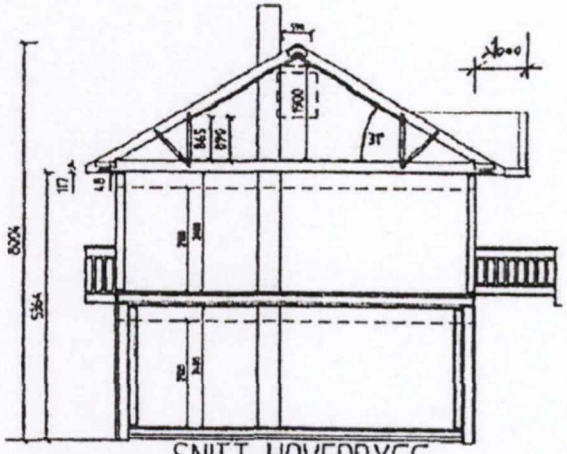




HOVEDPLAN



LOFTSPLAN



SNITT HOVEDBYGG

VEDLEGG 5

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 12/483
Jnr.:

B	Tilpasset nye byggeforskrifter.	24.09.10.	R.A.O.
A	Ifg. brev pr. 20.05.98.	02.06.98.	R.A.O.
Rev	Rev melder:	Dato:	Sign.

BEBYGD AREAL : BYA= 106,1 m²

LOFTSPLAN: BRA= 22,9 • 0,5 BA= 11,5 m²
HOVEDPLAN: BRA= 81,1 • 1,0 BA= 81,1 m²
UNDERETG. : BRA= 70,9 • 0,5 BA= 35,5 m²
SUM : BRA-K= 158 m² BRA= 174,9 m² BA= 128,1 m²

OBS! Sliplede deler er ikke medtatt i husprisen.
Største lengde= 13,0m
Største bredde= 8,7m

Dato	Konstr/Tegnet	Godkjent	Målestokk
05.08.97.			1:100

TYPE : MH-1011
TOMT NR. 86, Hemmingstad Boligfelt.

PLAN & SNITT.

TEGN. NR: HEM-86

Beregning

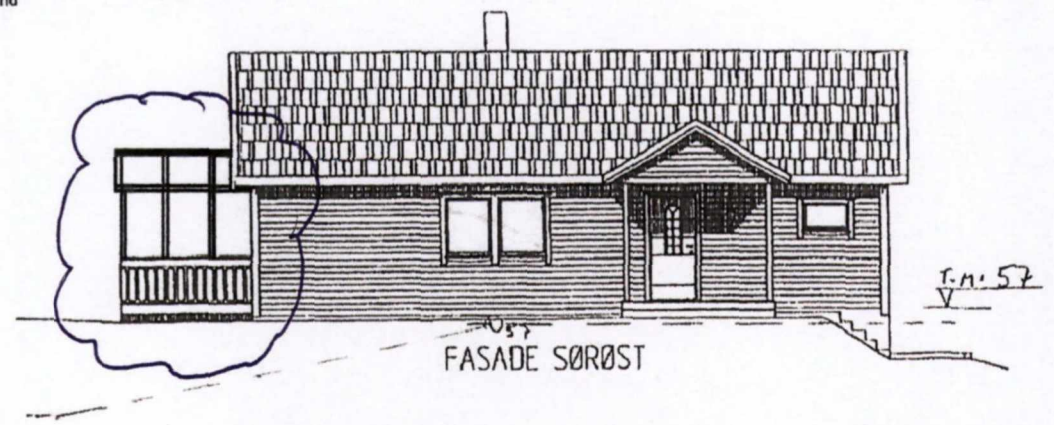
HEMMINGSTAD
Boligfelt A/S
ET SAMARBEID MELLOM
Isdahl & Skogland Hus A/S
&
Trygve J. Sjøen A/S
telefon Haugesund : 52 71 60 44
telefon Åkrehamn : 52 81 61 33

Tilbygg HAGESTUE på veranda mot Vest
INNREDNING AV LOFT

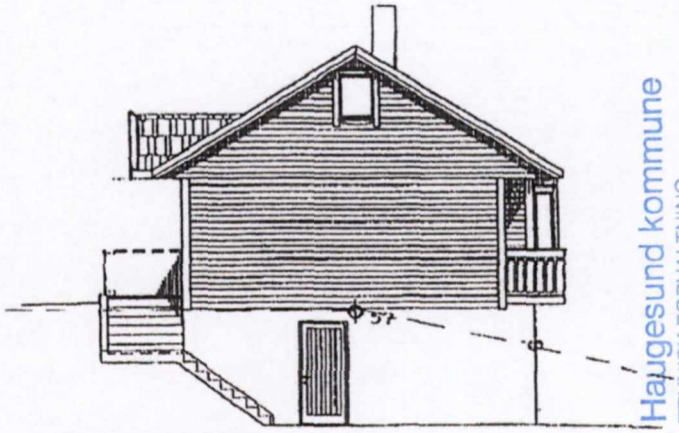
Rolf Wiksnes
Sypressvegen 22
5535 Haugesund

16.7.2012

= TILBYGG + ENDRING

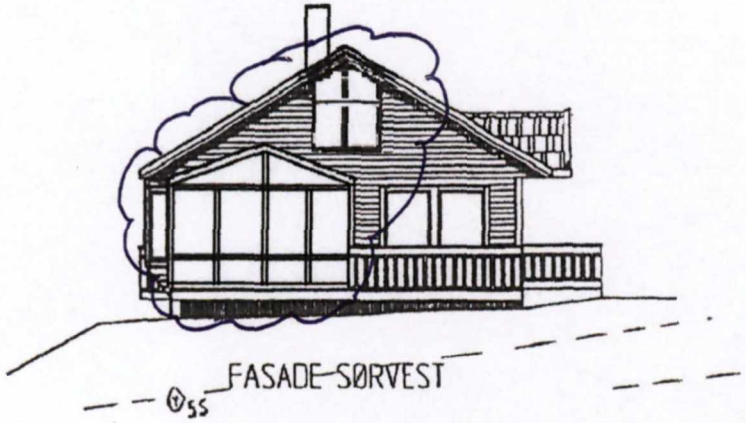


FASADE SØRØST

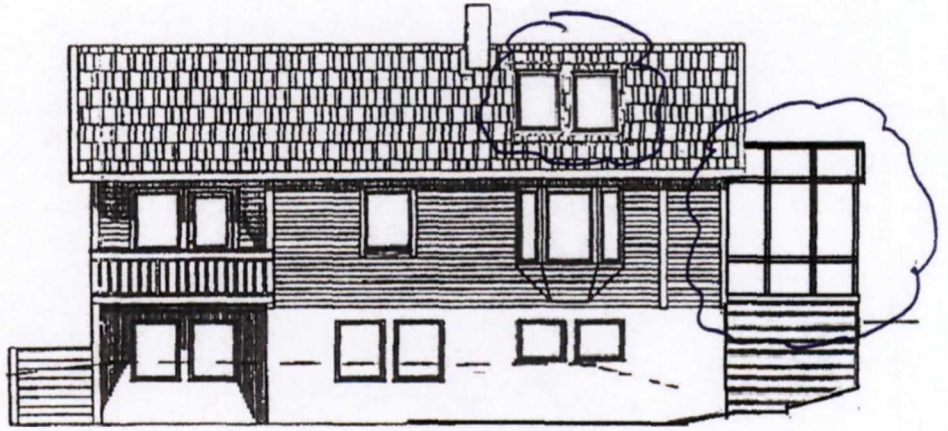


FASADE NORDØST

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 12/483 J.nr.:



FASADE SØRVEST



FASADE NORDVEST

Vedlegg 6

Topp mur = 57.

B	Tilpassel nye byggeforskrifter.	24.09.10.	R.A.O.
A	Ifg. brev pr. 20.05.98.	02.06.98.	R.A.O.
Rev.	Rev. gjelder:	Dato:	Sign.

BEBYGGD AREAL : BYA= 106,1 m²

LOFTSPLAN: BRA= 22,9 • 0,5 BA= 11,5 m²
HOVEDPLAN: BRA= 81,1 • 1,0 BA= 81,1 m²
UNDERETG.: BRA= 70,9 • 0,5 BA= 35,5 m²
SUM: BRA-K= 158 m² BRA= 149 m² BA= 128,1 m²

OBS! Stiplede deler er ikke medtatt i husprisen.
Største lengde= 13,0m
Største bredde= 8,7m

Dato	Konstr/Tegnet	Godkjent	Målestokk
05.08.97.			1:100

TYPE : MH-1011
TOMT NR. 86, Hemmingstad Boligfelt.

FASADER

TEGN. NR.: HEM-86 | Beregning

HEMMINGSTAD
Boligfelt A/S
ET SAMARBEID MELLOM
Isdahl & Skogland Hus A/S
&
Trygve J. Sjøen A/S
telefon Haugesund : 52 71 60 44
telefon Åkrehamn : 52 81 61 33

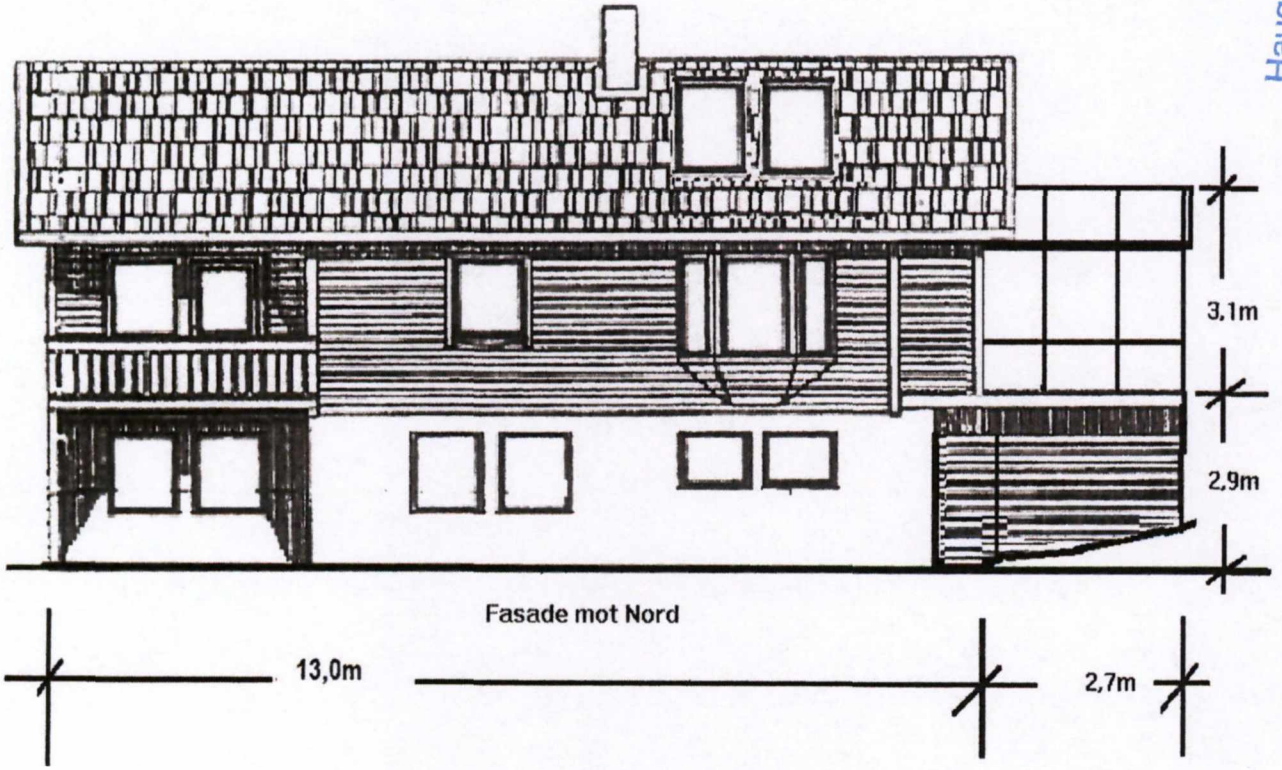
Tilbygg HAGESTUE på veranda mot Vest
INNREDNING AV LOFT

Rolf Wiksnes
Sypressvegen 22
5535 Haugesund

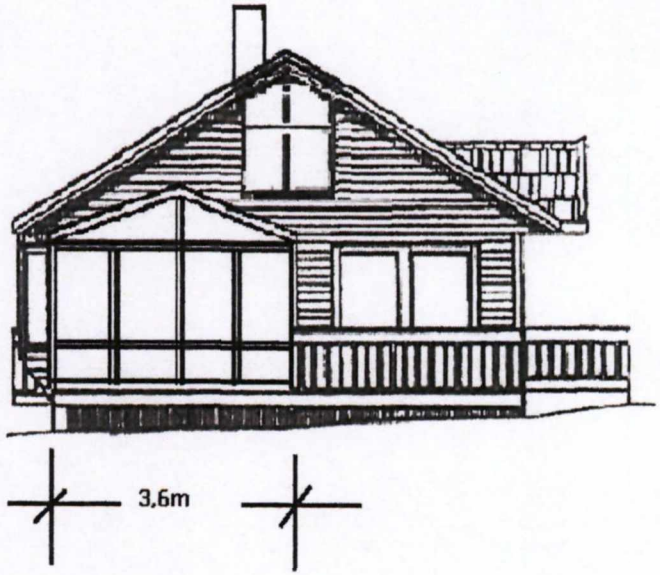
16.7.2012

"DETALJER"

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 12/4983 J.nr.:



Fasade mot Nord



V 22/0029

Utskriftsdato: 31.03.2026

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.**	34	**Bruksnr.**	264	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sypressvegen 22, 5535 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	5 447,60 kr
Eiendomsskatt	7 503,00 kr
Feiing	500,00 kr
Vann	4 491,98 kr
Sum	**17 942,58 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%	117 m^3	26.13	1/1	0 %	3 056,98 kr	764,24 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	367,14 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	117 m^3	35.45	1/1	0 %	4 148,18 kr	1 037,05 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr	52,32 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2110400 STK	4.00	1/1	0 %	8 442,00 kr	2 110,25 kr
Avlest forbruk vann	25%	58.5 m^3	28.40	1/1	0 %	1 661,40 kr	1 661,40 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-60.5 STK	28.40	1/1	0 %	-1 718,20 kr	-1 718,20 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk avløp	25%	58.5 m^3	35.75	1/1	0 %	2 091,38 kr	2 091,38 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-60.5 STK	35.75	1/1	0 %	-2 162,88 kr	-2 162,88 kr
Avlest forbruk vann	15%	58.5 m^3	26.13	1/1	0 %	1 528,49 kr	1 528,49 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-60.5 STK	26.13	1/1	0 %	-1 580,74 kr	-1 580,74 kr
Avlest forbruk avløp	15%	58.5 m^3	32.89	1/1	0 %	1 924,06 kr	1 924,06 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-60.5 STK	32.89	1/1	0 %	-1 989,84 kr	-1 989,84 kr
					Sum	**18 633,23 kr**	**4 473,31 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: 07.04.2026

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.34.264.0.0
Adresse: Sypressvegen 22
Eierkontakt: Wiksnes Rolf

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk standard renovasjonsavgift kr 3.796,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet.
1 stk henteavstand inntil 30 meter totalt kr 2.026,- inkl mva

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. 07.04.2026

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Returneres til:

TINGLYST
HAUGESUND
SORENSKRIVEREMBETE
19 NOV. 1999
DAGBOKNR. 4958

Skjøte [1]

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

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1106	Haugesund	34	264			

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

Beskaffenhet: [x] 1 Bebygd [ ] 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 1.462.000,-

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

Omsetningstype: [x] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 165.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
975 795 179	Hemmingstad Boligfelt as	

Doknr: 4958 Tinglyst: 19.11.1999 Emb. 046
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
180662 [redacted]	Anne Brit Jakobsen	
280958 [redacted]	Geir Kristjansson	

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eierne av eiendommen må tåle at det uten vederlag anlegges og velikeholdes vannledninger, overvannsledninger og kloakkledninger samt veigrøfter, veiskråninger, sluk, elektriske kabler, gatelysmaster og andre nødvendige installasjoner på/i/eller over eiendommen i den utstrekning dette finnes nødvendig.

Nåværende og fremtidige eiere har rett og plikt til å Være medlemmer i områdets velforening og å oppfylle de forpliktelser som følger av medlemskapet.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93

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

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Haugesund, 3/9-99.

Utstederes underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

HEMMINGSTAD BOLIGFELT AS
Jan Petter Sjøen
Trygve Skogland

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: Gunnar T. Isdahl

Adresse: Kvernahaugen 16, 5500 Hgsd.

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Andreas H. Langåker

Adresse: Langåker, 4274 Stol.

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Rett GJENPART bekreftes
Den norske Bank

TINGLYST
HAUGESUND
SORENSKRIVEREMBETE
26 MAI 1999
DAGBOKNR.: 2131

MÅLEBREV

x uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	HAUGESUND
J.nr.	111/97
Målebrev nr.	85/24
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 34	Bnr. 264	Festenr.
	Bruksnavn/adresse	Sypressvegen 22	
Areal (m^2)	542.8		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for for-retningen	17.06.1998
Rekvirent	Hemmingstad Boligfelt a.s
Bestyrer	Runar Selsvik
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 34, bnr 190 med areal 542,8 kvm.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Haugesund	07.05.99	Magnus Fredheim	Runar Selsvik

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Doknr: 2131 Tinglyst: 26.05.1999 Emb. 046
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
34	264	

Representasjonspunkt: X 156238 Y -42405 Z

Kartblad: AG033-1-27 X Landsnett

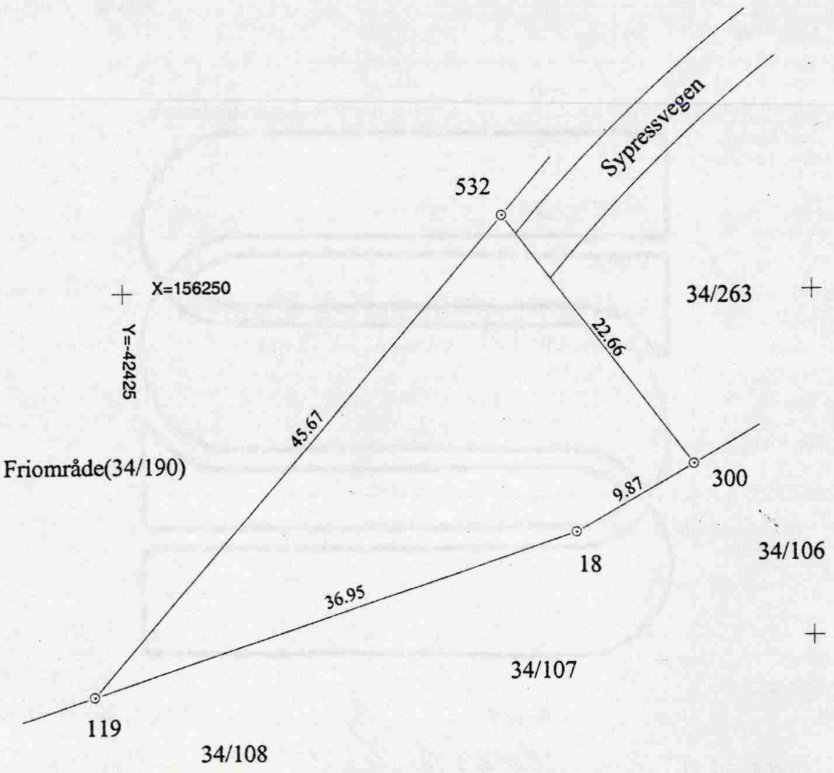
Målestokk: 1:500 Areal: 542.8 M²

MÅLEBREVKART

Jnr: 111/97

Målebrev nr: 85/24

N



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
300		156237.50	-42383.64	9.87	
18		156232.56	-42392.18	36.95	
119		156220.77	-42427.20	45.67	
532		156255.45	-42397.47	22.66	

Vesla/Geonor

Doknr: 2762 Tinglyst: 22.06.2000 Emb. 046
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
HAUGESUND
SORENSKRIVEREMBETE
22 JUNI 2000
DAGBOKNR. 2762

FELLESERKLÆRING

VEDR. VEIRETT

Bruk 34/264 har veirett over 34/263 og over 34/262 med full bruksrett og felles vedlikeholdsplikt.

Bruk 34/263 har veirett over 34/262 med full bruksrett og felles vedlikeholdsplikt.

Denne erklæring tinglyses på eiendommene gnr. 34, bnr. 262, 263 og 264.

Haugesund, 15/6-00

Hemmingstad Boligfelt as

Trygve Skogland **Andreas Langåker**

Rett ~~KOPI~~ GJENPART bekreftes
Den norske Bank
Marit Ringen