EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

Rossabøskogen 9, 5537 HAUGESUND



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
15 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
6 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0 TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Harald Ingebrigtsen
Skjelavikvegen 47B
5515 Haugesund
takstmannhi@gmail.com
Tlf: 91189172

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:35, Bnr: 706
Hjemmelshaver:		Asbjørn Sigurd Larsen
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		m²
Konsesjonsplikt:		
Adkomst:		OFFENTLIG
Vann:		OFFENTLIG
Avløp:		OFFENTLIG
Regulering:		
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:		1974

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.1.2026
Forutsetninger:	Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Boligen var møblert under befaring og mulighet for skjulte feil kan forekomme. Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet. Normal slit og elde beskrives ikke. Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Arealene er oppmålt innvendig (BRA) Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken. Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget. Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen. Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad. Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall. Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak. Dersom isolasjonstykkelser er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår. Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon. Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig. Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.
Oppdragsgiver:	Asbjørn Sigurd Larsen
Tilstede under befaringen:	Anne Lise Larsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Opparbeidet tomt med parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig med to etasjer fra 1974. Boligen er antatt bygget etter datidens byggeskikk og forskrifter.
Boligen er oppført med grunnmur av betong. Yttervegger, etasjeskiller og takkonstruksjon i tre. Taket er tekket med takstein av betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som i bra stand ihht alder. Det registreres avvik som har behov for utbedring.
Noe skjevheter i etasjeskiller og i andre bygningsdeler må påregnes ihht alder på bolig.
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.
Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1974 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.
Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt dokumentasjon ifht utførte arbeider i senere tid, samt byggetegninger fra byggeår.
Rommenes bruk samsvarer ikke helt med originaltegninger og lovlighet er ikke vurdert.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulver med parkett og belegg.
Tapet og panel på vegger.
Ferdigmalte himlingsplater og slette malte overflater i tak.
Bad kjeller har våtromsbelegg på gulv og våtromstapet på vegger.
Bad 1 etasje har fliser på vegg og gulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etg	142			
Kjeller	128			
SUM BYGNING	270			
SUM BRA	270			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		30		
Bod ved garasje		10		
SUM BYGNING		40		
SUM BRA	40			

BRA-i:

1 etasje:
Gang, kjøkken, stue, bod, korridor, 4 soverom og bad.
Kjelleretasje:
Gang, vaskerom, stue/kjøkken, bad, 4 boder og soverom.

BRA-e:

Garasje med tilhørende bod.

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt opp med laser. Eksakt areal kan være vanskelig å måle pga vegger og rommenes utforming.

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Enkel garasje oppført i tre, Valmet takkonstruksjon med betongtakstein.
Port og sidedør i tre
Garasje er ikke ytterligere undersøkt

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

26/01/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige flater på befaringstidspunktet. Det er ikke registrert synlige skader, setninger eller skjevheter i fundamentet. Grunnmur fremstår uten synlige riss, sprekker eller andre tegn til skade. Synlig knotteplast mot mur på deler av hus. Det er ikke registrert forhold som indikerer svikt i drenering eller sikring mot vann og fukt. Skjulte konstruksjoner og forhold under terreng er ikke undersøkt

---

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Bolig har ytterkledning i tre fra byggeår.
Fasader er befart fra bakkenivå.
Bakenforliggende konstruksjoner er ikke ytterligere undersøkt, da dette er en skjult konstruksjon.
Avvik:
Det er ikke montert museband i nedre del bak kledning der dette er kontrollert
Kledning noe malingslitt og det er begynnende råte i enkelte områder.
Årsak:
Naturlig aldring og normal vær- og klimabelastning over tid. Manglende musebånd kan skyldes utilstrekkelig detaljutførelse ved oppføring. Slitasje på maling er forenlig med manglende eller utilstrekkelig vedlikehold.
Risiko og konsekvens:
Begynnende råteskader og malingsslitte flater kan føre til økt fuktopptak i materialene, med påfølgende risiko for mer omfattende råteskader over tid. Manglende musebånd gir økt risiko for inntrenging av gnagere og smådyr i konstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsdeler samt hygieniske ulemper.
Anbefalt tiltak:
Det anbefales montering av musebånd under kledning der dette mangler. Kledning med begynnende råteskader bør utskiftes og slitt maling bør overflatebehandles for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og videre nedbrytning.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Bolig har ytterdører og vinduer i tre med 2 lags glass. Det meste er fra byggeår, men det er skiftet noe vinduer og dører. Terrassedør i stue fra 2024, 3 stk i soverom og bad fra 2011.
Avvik:
Vinduer og dører fremstår med alderstypisk slitasje.
Isolerglass er av eldre type og har lavere isolerende egenskaper enn moderne vinduer. Tetthet og funksjon vurderes som redusert sammenlignet med dagens standard.
Vinduer er fortsatt i brukbar stand, men har passert forventet teknisk levetid og har redusert funksjon og levetid.
Det er påvist punktert glass i sidefelt til kjellerdør.
Årsak
Naturlig elde og høy alder
Konstruksjonsløsninger og materialvalg fra byggeperiode.
Risiko / konsekvens
Økt varmetap og redusert komfort
Behov for omfattende utbedring eller utskifting på sikt
Anbefalte tiltak:
Påregne utskifting av vinduer på sikt grunnet alder, slitasje og energimessige forhold
Regelmessig vedlikehold inntil utskifting gjennomføres

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Bolig har valmet takkonstruksjon i tre.
Bygningsdel er befart fra bakkenivå og fra innvendig kaldt loft.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Valmet takkonstruksjon med takstein i betong.
Elementpipe med blybeslag ned til takstein.
Stigetrinn til pipe.
Det opplyses om at tak ble lagt nytt i 2014.
Avvik:
Snøfangere ikke montert.
Risiko:
Forholdet innebærer risiko for ukontrollert snø- og isras. Kan medføre personskade og skade på bygningsdeler og eiendom.
Konsekvens:
Risiko for skade på personer, inngangspartier, takrenner, fasade og kjøretøy.
Anbefalt tiltak:
Montering av snøfangere på utsatte takflater anbefales.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Bolig har ingen innnredet loft, men kaldt/lagringslofts med tilkomst fra luke og stige i gang.
Kaldt/lagringsloft har gulv i store deler og er befart visuellt der det var tilkomst.
Det er målt med fuktindikator og fuktmåler på utsatte områder som rundt pipe og gjennomføringer. Det ble ikke avdekket noen avvik på befaringstidspunkt og punkt må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromstapet på vegg og malte plater i tak.
Rommet inneholder toalett på sokkel, seksjon med vask og tett dusjkabinett.
Rommet er ventilert via ventil i tak til mekanisk vifte og tilluft under dørblad.
Avvik:
Badet har vindu av tre plassert i våtsone
Overflater består av eldre våtromstapet.
Det foreligger ingen dokumentasjon på membranløsning eller moderne fuktsikring
Utførelsen tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.
Årsak:
Våtrommet er oppført før dagens byggeforskrifter og våtromsnormer
Våtromstapet fra 1970-tallet har begrenset levetid og mangler dokumentert vanntetthet
Trevindu i våtsone er en konstruksjonsløsning som er lite fuktbestandig
Naturlig aldring og materialtretthet over lang tid.
Risiko:
Økt risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjon
Risiko for råteskader i vindusramme og omkringliggende trekonstruksjoner
Risiko for skjulte fuktskader bak tapet og i tilstøtende bygningsdeler
Økt sannsynlighet for mugg- og soppvekst.
Konsekvens:
Funksjonssvikt i våtrommet
Redusert teknisk verdi og restlevetid
Potensiell verdireduksjon av eiendommen
Kan medføre begrensninger i forsikringsdekning
Våtrommet vurderes å ha kort gjenværende levetid
Anbefalt tiltak
Full rehabilitering av badet anbefales
Etablering av nytt våtrom iht. gjeldende forskrifter og våtromsnorm
Fjerning av trevindu i våtsone, alternativt erstatning med fuktbestandig løsning.
Ny membran og overflater med dokumentert utførelse

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Baderom har våtromsbelegg på gulv.
Våtromsbelegg er klemt i sluk og brettet opp langs vegg.
Avvik:
Det er registrert noe oppsprekk i sveiseskjøt ved seksjon.
Våtromsbelegg av eldre type, antatt over teknisk levetid
Årsak:
Våtromsbelegg har begrenset levetid (typisk 20–30 år)
Naturlig aldring, materialtretthet og slitasje
Utførelse iht. eldre standard, ikke tilpasset dagens krav.
Risiko:
Risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner
Risiko for skjulte fuktskader som ikke er synlige uten inngrep
Risiko for mugg- og soppdannelse
Økt risiko for lekkasje ved sluk og skjøter.
Konsekvenser:
Redusert funksjon og sikkerhet i våtrommet
Forkortet restlevetid på våtrommet
Badet vurderes ikke å tilfredsstille dagens våtromskrav.
Anbefalt tiltak:
Det anbefales full rehabilitering av våtrommet
Etablering av nytt gulv med:
godkjent membransystem
korrekt fall mot sluk
dokumentert utførelse iht. gjeldende forskrifter

Merknader:

Ingen 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt.
Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender mot mur og yttervegg.

Merknader:

7.2 Bad 1 etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har fliser på vegg og slett malt tak.
Rommet inneholder tett dusjkabinett, badekar, seksjon med servant og vegghengt toalett.
Rommet er ventilert via avsugsventil i tak og tilluft under dørblad.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv.
Fall kontrollert med laser og enkel bomtest for å avdekke eventuelle løse fliser foretatt.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med synlig membran under klemring.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er
foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble
målt til 0% (Ikke utslag)

Merknader:

7.3 Vaskerom

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har malte murvegger og panel i tak.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder
Det er kun gulvet i rommet som er definert som våtsone.

Merknader:

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Vaskerom har eldre våtromsbelegg på gulv. Belegg klemt i sluk.
Det er utenpåliggende gummilist som fuktsikring langs vegg
Avvik:
Det er ikke membran/våtromsbelegg trekt opp på terskel.
Gummilist er ikke tilstrekkelig som fuktsikring
Årsak:
Ufagmessig utførelse.
Risiko:
Utilstrekkelig membransikring ved terskel og langs vegg gir økt risiko for at fukt kan trenge ned i konstruksjonen og inn i tilstøtende rom.
Konsekvens
Forholdene kan over tid føre til fuktinntrenging i gulvkonstruksjon og tilgrensende bygningsdeler, med risiko for skjulte fuktskader.
Anbefalt tiltak
Det anbefales nærmere undersøkelse av våtrommets oppbygging. Utbedring av membransikring ved terskel må påregnes.

Merknader: Vaskerommet har vært i daglig bruk i mange år og det registreres ingen skader som følge av avvik i rommet.

Ingen 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt

---

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1 etasje

TG 2 8.1 Kjøkken 1 etasje

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Plassbygd eldre kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer.
Servant med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk i ventilator.
Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.
Avvik:
Kjøkkendører under servant noe fuktskadet i nedre kant.
Årsak:
Vannsøl ved bruk av servant.
Risiko:
Det er ingen risiko forbundet med avvik, da dette kun er kosmetisk.
Konsekvens.
Avviket gir ingen konsekvens.
Anbefalt tiltak:
For å lukke avviket, så må bygningsdeler skiftes ut

Merknader:

8.2 Kjøkken kjeller

TG 1 8.2 Kjøkken kjeller

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Prefabrikert kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer.
Servant med blandebatteri.
Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.
Innredning fremstår som hel og i god bruksstand med normale bruksmerker.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller etasje delvis under terreng

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Vegger og tak i rom under terreng er i all hovedsak utlektet og platebeslått/panel.
Rom er innredet og det er umulig å fastslå tilstand på alle overflater.
Det som er synlig ser bra ut med normale bruksmerker.
Ingen synlige merker som følge av fukt.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflater gulv i innredede rom under terreng beslått med ulike overflater.
Det som er synlig ser helt og bra ut. Tilstand på bygningsdel er umulig å vurdere i sin helhet pga noe manglende tilkomst og møblering. Bygningsdel må undersøkes nærmere i sin helhet for å kunne fastslå tilstand

---

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Kjelleretasje delvis under terreng er ventilert via ventiler i yttervegger og via vinduer.
Etasjen fremstår som tilstrekkelig ventilert.
Det er tatt hull inn i konstruksjon for fuktmåling bak innkledde overflater.
Måling viste 14%
Alt under 16% anses om tørt.
Rom under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon og hulltaking er kun en stikkprøve.
For en fullstendig vurdering, så må overflater åpnes opp i sin helhet. Dette blir ikke utført ifbm tilstandsrapport for salg av bolig

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1974/2011

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Bolig har vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i plast.
Det som er synlig av rør fremstår i normal god stand. Det meste av anlegg er for øvrig skjult og uten dokumentasjon og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter.
Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet. Ingen avvik og ingen tegn til pågående lekkasjer.Risiko
En del av installasjonene er av eldre dato og har passert halvparten av normal forventet levetid. Det er imidlertid ikke observert forhold som indikerer pågående svikt. Risikoen vurderes som lav ved normal bruk og jevnlig oppfølging.
Konsekvens:
Ved normal bruk forventes fortsatt funksjon, men alderen på deler av anlegget tilsier at behov for vedlikehold eller utskifting kan oppstå over tid. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader dersom de ikke oppdages tidlig.
Anbefalt tiltak
Ingen umiddelbare tiltak som anses nødvendig. Det anbefales normalt vedlikehold, jevnlig visuell kontroll av tilgjengelige rør samt å ta høyde for fremtidig oppgradering i forbindelse med rehabilitering.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011/2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Boligen har 2 varmtvannsberedere lokalisert i vaskerom og bod bak baderom.
Beredere fremsto som hele og bra og fungerte som tiltenkt.
Normal forventet teknisk levetid på beredere er 20 år.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bolig er ventilert via klaffventiler i vegger og via vinduer.
Mekanisk avtrekk i baderom og i kjøkkenventilator.
Inneklima fremsto som bra og boligen som tilstrekkelig ventilert på befaringstiidspunkt.
Datidens krav til inneklima må ikke forveksles med dagens krav i nyere boliger.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

El. Anlegget er skjult og sikringsskaper inneholder automatsikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er lagt frem godkjente tegninger fra byggeår. Disse stemmer ikke helt med husets inndeling og bruk av rom.
Vegg mot bad opplyses om ble flyttet noe ved oppussing av dette.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko og konsekvens: Begynnende råteskader og malingsslitte flater kan føre til økt fuktopptak i materialene, med påfølgende risiko for mer omfattende råteskader over tid. Manglende musebånd gir økt risiko for inntrenging av gnagere og smådyr i konstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsdeler samt hygieniske ulemper. Anbefalt tiltak: Det anbefales montering av musebånd under kledning der dette mangler. Kledning med begynnende råteskader bør utskiftes og slitt maling bør overflatebehandles for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og videre nedbrytning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko / konsekvens Økt varmetap og redusert komfort Behov for utbedringer og utskiftinger på sikt Anbefalte tiltak: Påregne utskifting av vinduer på sikt grunnet alder, slitasje og energimessige forhold Regelmessig vedlikehold inntil utskifting gjennomføres
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko: Forholdet innebærer risiko for ukontrollert snø- og isras. Kan medføre personskade og skade på bygningsdeler og eiendom. Konsekvens: Risiko for skade på personer, inngangspartier, takrenner, fasade og kjøretøy. Anbefalt tiltak: Montering av snøfangere på utsatte takflater anbefales.
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling

	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Risiko: Økt risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjon Risiko for råteskader i vindusramme og omkringliggende trekonstruksjoner Risiko for skjulte fuktskader bak tapet og i tilstøtende bygningsdeler Økt sannsynlighet for mugg- og soppvekst. Konsekvens: Funksjonssvikt i våtrommet Redusert teknisk verdi og restlevetid Potensiell verdireduksjon av eiendommen Kan medføre begrensninger i forsikringsdekning Våtrommet vurderes å ha kort gjenværende levetid Anbefalt tiltak Full rehabilitering av badet anbefales Etablering av nytt våtrom iht. gjeldende forskrifter og våtromsnorm Fjerning av trevindu i våtsone, alternativt erstatning med fuktbestandig løsning. Ny membran og overflater med dokumentert utførelse
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel Risiko: Risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner Risiko for skjulte fuktskader som ikke er synlige uten inngrep Risiko for mugg- og soppdannelse Økt risiko for lekkasje ved sluk og skjøter. Konsekvenser: Redusert funksjon og sikkerhet i våtrommet Forkortet restlevetid på våtrommet Badet vurderes ikke å tilfredsstille dagens våtromskrav. Anbefalt tiltak: Det anbefales full rehabilitering av våtrommet Etablering av nytt gulv med: godkjent membransystem korrekt fall mot sluk dokumentert utførelse iht. gjeldende forskrifter
8.1	Kjøkken 1 etasje Kjøkken 1 etasje
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Risiko: Det er ingen risiko forbundet med avvik, da dette kun er kosmetisk. Konsekvens. Avviket gir ingen konsekvens. Anbefalt tiltak: For å lukke avviket, så må bygningsdeler skiftes ut

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel. Risiko: Utilstrekkelig membransikring ved terskel og langs vegg gir økt risiko for at fukt kan trenge ned i konstruksjonen og inn i tilstøtende rom. Konsekvens: Forholdene kan over tid føre til fuktinntrenging i gulvkonstruksjon og tilgrensende bygningsdeler, med risiko for skjulte fuktskader. Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av våtrommets oppbygging. Utbedring av membransikring ved terskel må påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0035/26

Selger 1 navn
Anne Lise Larsen

Gateadresse
Rossabøskogen 9

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5537

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Asbjørn Sigurd Larsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1974

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 52

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0035/26

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Flis og membran av Frøland og VVS av Geir Sirnes AS. Tømrerarbeider som egenninsats
Arbeid utført av	Frøland Flisemarked / Geir Sirnes AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad i 1 etg ble totaloppusset i 2011

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

Beskrivelse	Parkett i stuen er sprukket litt opp og knirker.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2011 ble all elektrisk bad i 1. etg skiftet ut samtidig som det ble skiftet til automatsikringer. Dette ble utført av godkjent elektroinstallatør.
Arbeid utført av	Muligens Bakkevold elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Da huset ble bygget i 1974, ble grunnmur i Leca støpt som egeninnsats.

Document reference: 1-0035/26

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Kledning på yttervegg mot terrasse ble skiftet i 2011 som egeninnsats.

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

Beskrivelse: Nabo i sør har sendt nabovarsel om ny garasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det mangler ferdigattest.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mangler ferdigattest.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0035/26

Tilleggskommentar

En sjelden gang kommer det noen dråper vann fra varmtvannstanken i vaskerommet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0035/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Lise Larsen	ce1304bd59a542c5ffd5b a46551bb55583844724	20.02.2026 18:16:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0035/26

- 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

Fra:

Bygningsinspektøren

Haugesund Helseråd
J.nr. 110
19 74

L.nr. 3/74

Ad: Matr. nr. 9/Rossabøskogen Eier: Asbjørn Larsen

Nybygg/forandring Enebolig

En tør be om inspeksjon i anledning innflytningstillatelse/ferdigattest.

Haugesund, den 28/5-74

Bygningsinspektør

Sendes: Helserådet i Haugesund
~~Feiermesteren i Haugesund~~

Gullhaugen Boktrykkeri, Haugesund

MELDING OM IGANGSETTELSE AV REGULERINGSARBEID

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 kunngjøres herved at det er igangsatt arbeid med detaljplan for området Rossabøskogen ved krysset Spannavegen/Raglamyrveien. Haugesund Kommune. Gnr/Bnr. 35/22 mfl.

Planområdet utgjør ca. 21,5 daa.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligutbygging av variert typologi. Det vil reguleres for tilhørende anlegg herunder felles uteområde/lek og parkeringsanlegg under bakken.

Området er i kommuneplan regulert til boligformål, og planarbeidet er således i samsvar med overordnet plan.

Haugesund Kommune har vurdert planforslaget til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Naboer som grenser til området, vil bli særskilt varslet.

Frist for merknad til melding om oppstart av reguleringsarbeid er satt til 22 desember.

Eventuelle merknader til reguleringsarbeidet sendes til:
VIKANES BUNGUM Arkitekter AS,
v/ Velde, Pb. 358, 5501 Haugesund,
tlf. 90605494, e-post; velde@vikanes-bungum.no

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

J.nr. 974/74. B.L./eb.

U t s k r i f t

av Haugesund bygningsråds møtebok den 12. juni 1974. Sak: 644/74.

Rossabøskogen 9. Melding av 30/5 - 74 fra Asbjørn S. Larsen - rettet tegning - garasje.

En har mottatt rettet tegning for garasje, tidligere godkjent som sak 444/74.

Naboer har ingen innvendinger.

I følge delegasjon i henhold til lovens § 14 godkjennes meldingen.

E n viser til betingelser satt i sak 444/74.

Saken refereres på første bygningsrådsmøte.

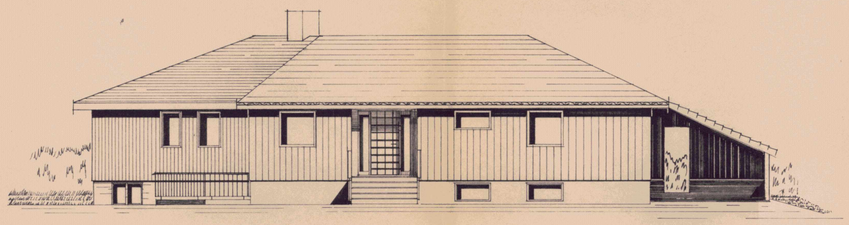
Bygnings- og reguleringssjefen, Haugesund, 6. juni 1974.

Per Frøiland.

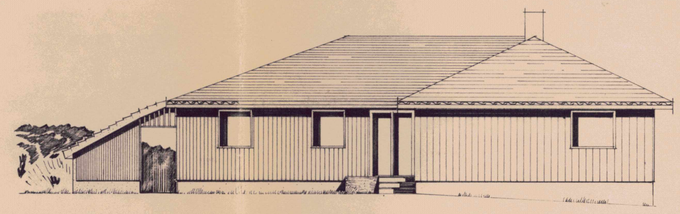
Referert 12. juni 1974.

Per Frøiland.
Bygnings- og reguleringssjef.

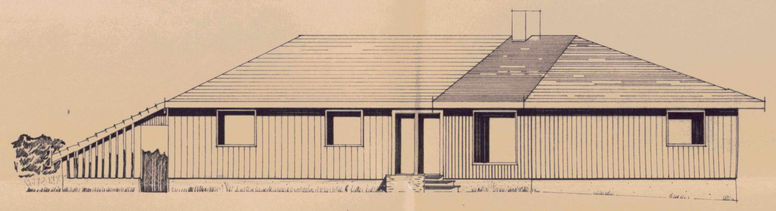
Sendes: Asbjørn S. Larsen.



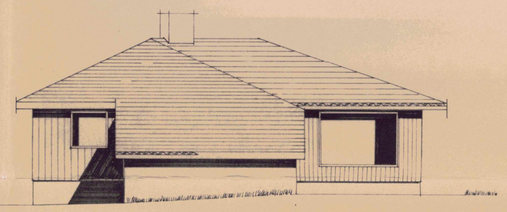
FASADE MOT NORD



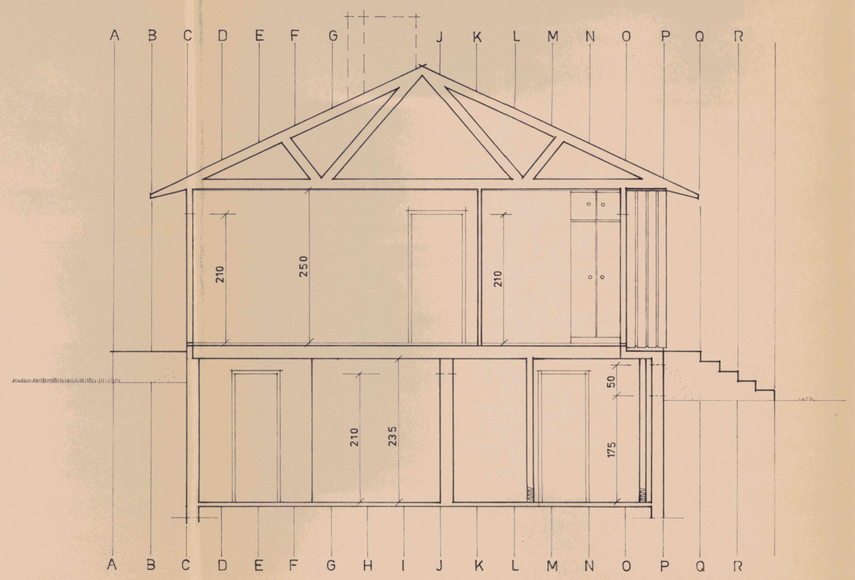
FASADE MOT ÖST



FASADE MOT SÖR



FASADE MOT VEST



HAUGESUND BYGNINGSRÅD
Inn. 507/73 - 13/3 -
Behandl.et: 11/4
Sak nr.: 376/73

Rev.	Ant.	Rev. gjelder	Sign.	Dato

FASADER
SNITT

ROSSEBÖSKOGEN

NYBYGG TOMT NR 8
ASBJÖRN LARSEN

Tegn.	J.T.
Kontr.	
Mål	1:50 1:100
Dato	12.2.1973

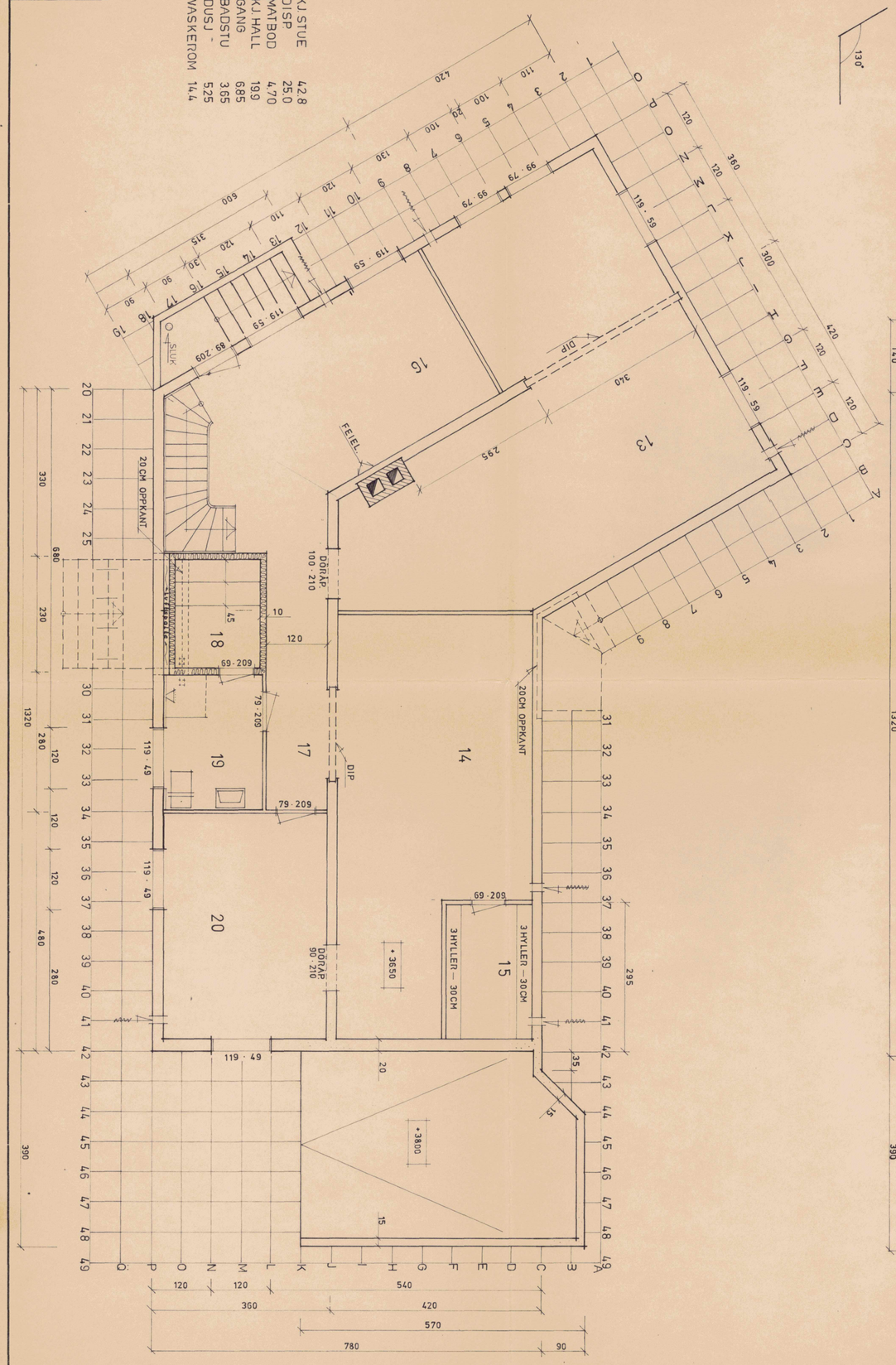
ALBIN J. TORGERSEN
ARKITEKT NITO
Haraldsgt. 75 - HAUGESUND - Tlf. 27 123

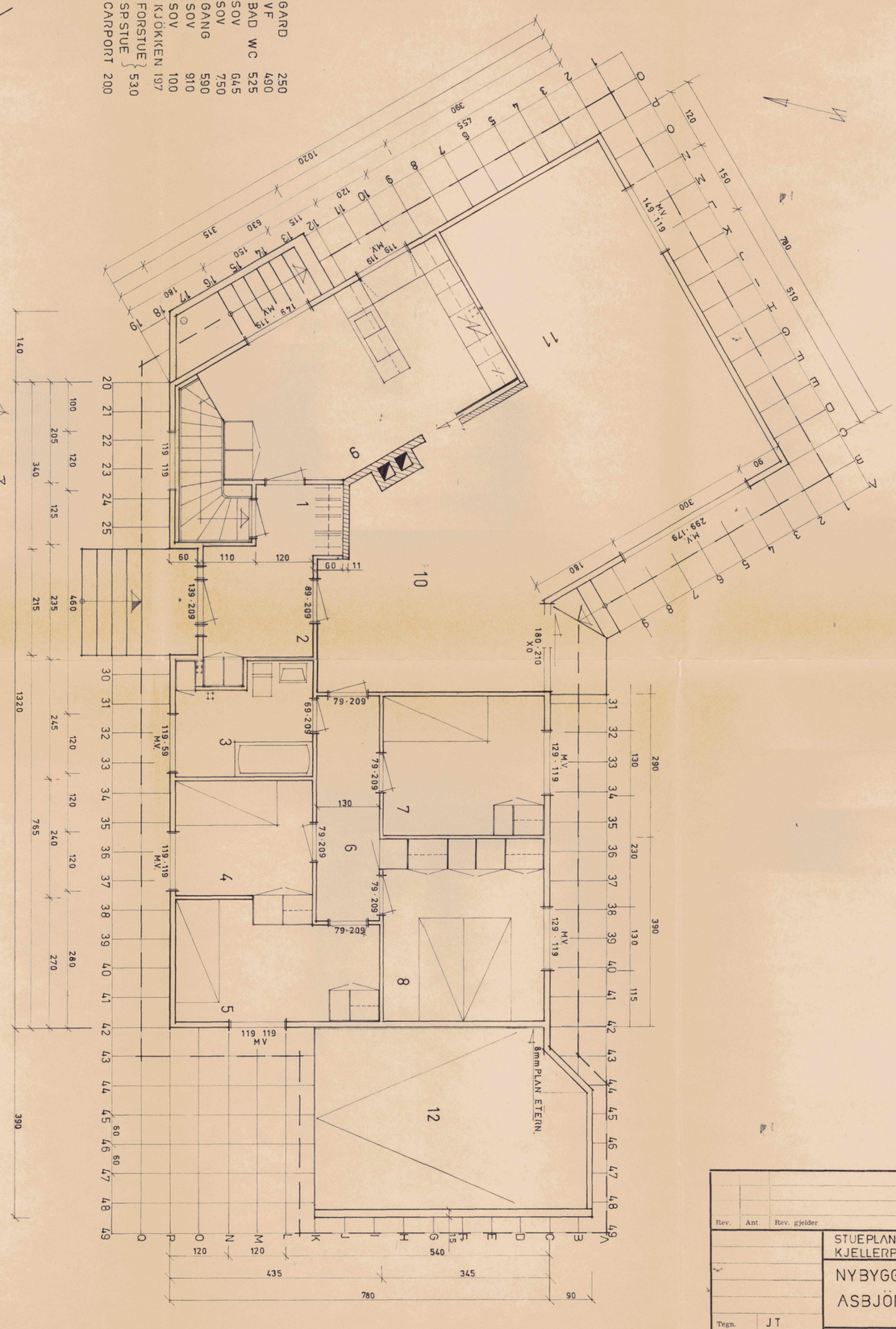
Sak nr.	Tegn. nr.	Rev.
923	9 – 12	

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

1	GARD	250
2	VF	490
3	BAD WC	525
4	SOV	645
5	SOV	750
6	GANG	590
7	SOV	910
8	SOV	100
9	KJØKKEN	197
10	FORSTUE }	530
11	SP.STUE }	
12	CARPORT	200

13	KJ.STUE	42.8
14	DISP	25.0
15	MATBOD	4.70
16	KJ.HALL	19.9
17	GANG	6.85
18	BADSTU	3.65
19	DUSJ -	5.25
20	VASKEROM	1.44





HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 509/73 - 1573 -
Behandlet: 11/4
Sak nr.: 376/73

Rev.	Ant.	Rev. gjelder	Sign.	Dato

STUEPLAN
KJELLERPLAN

ROSSEBÖSKOGEN

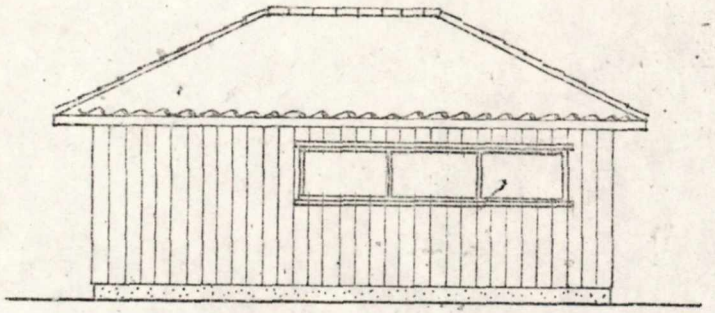
NYBYGG TOMT NR 8
ASBJÖRN LARSEN

Tegn.	JT
Kontr.	
Mål	1:50
Dato	12.2.1973

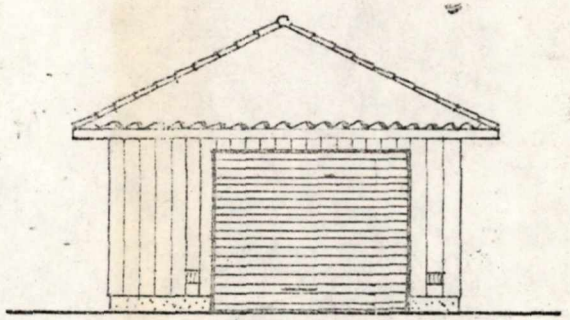
ALBIN J. TORGERSEN
ARKITEKT NITO
Haraldsgt. 75 - HAUGESUND - Tlf. 27 123

Sak nr.	Tegn. nr.	Rev.
923	7-8	

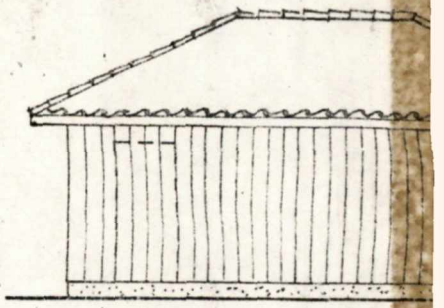
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



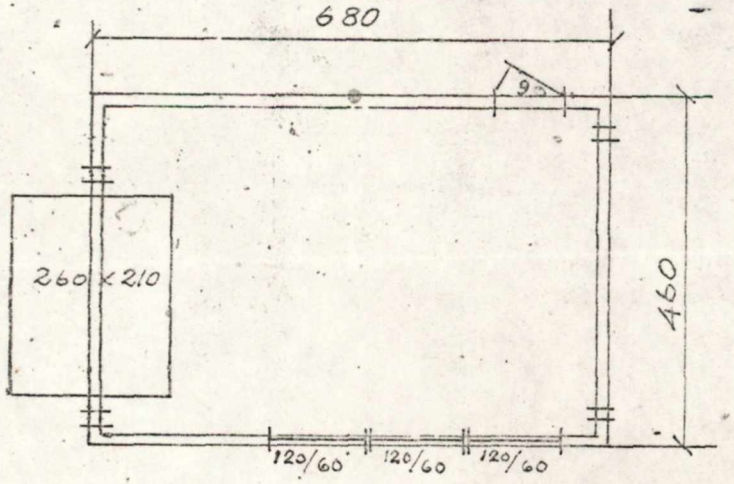
VEST



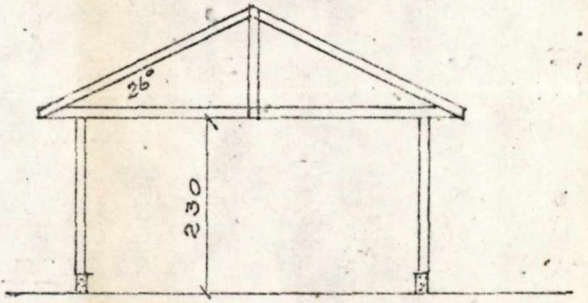
NORD



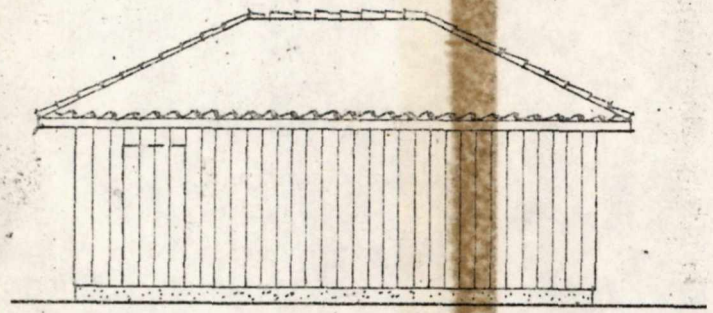
ØST



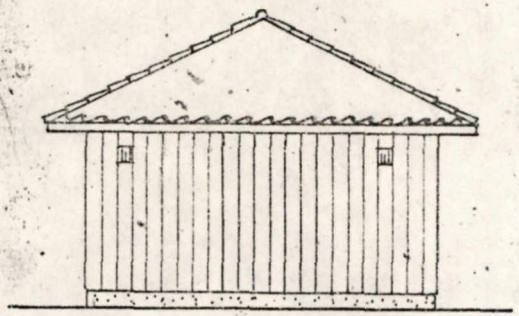
GRUNNPLAN



SNITT



ØST



SYD

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 974/74 - 34/3
Behandlet: 12/6
Sak nr.: 644/74

GARASJE	M=1:100	Tegn. B.S. 10-4-74
ASBJØRN LARSEN ROSSEBØ 35/706 Tomt 8	A. UTVIK a/s Avaldsnes	

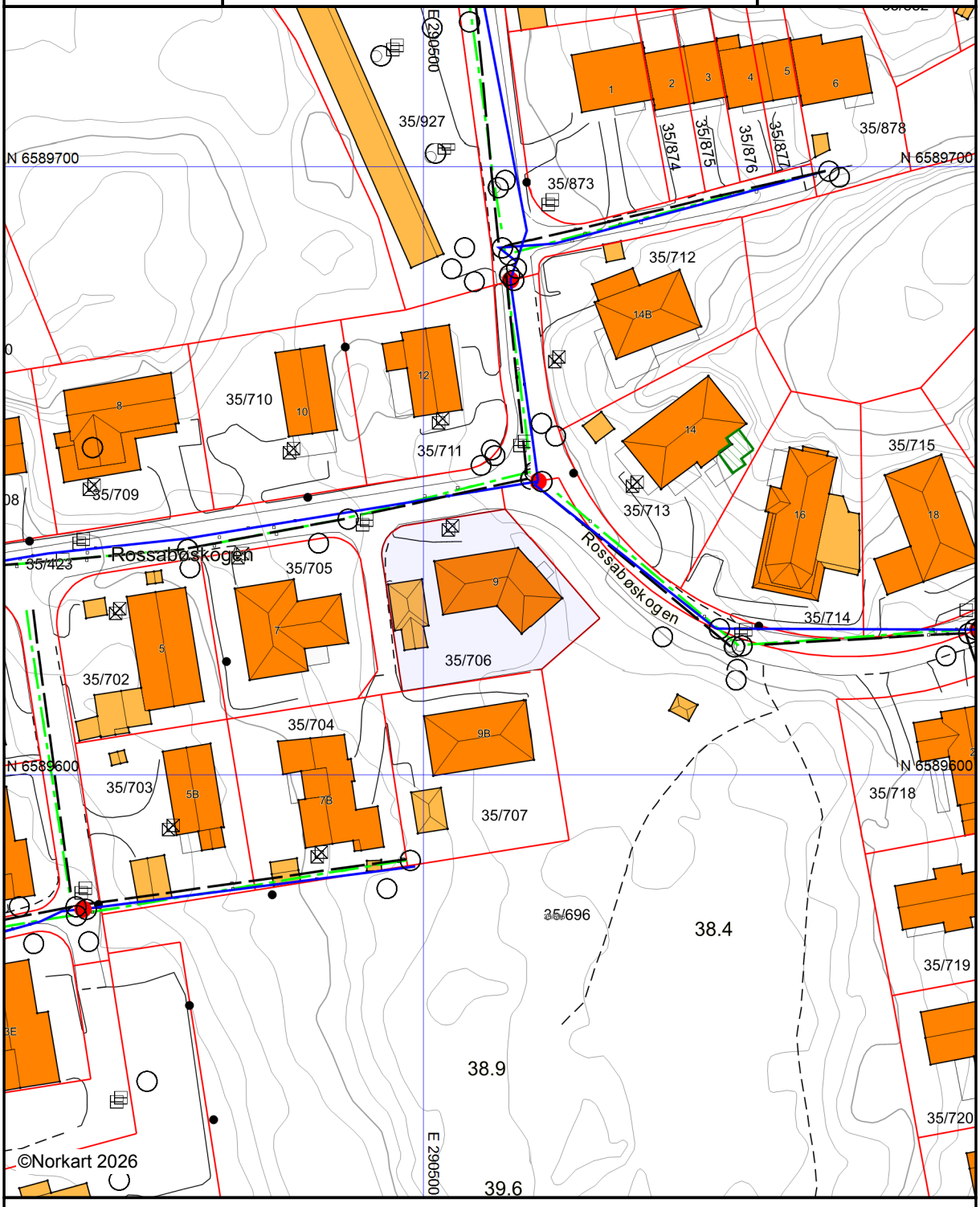
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 35/706
Adresse: Rossabøskogen 9
Dato: 26.01.2026
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

Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/706
Adresse: Rossabøskogen 9
Utskriftsdato: 26.01.2026
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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gangveg
- Friområder
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Kjøreveg
- Fortau
- Leskur/plattformtak

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

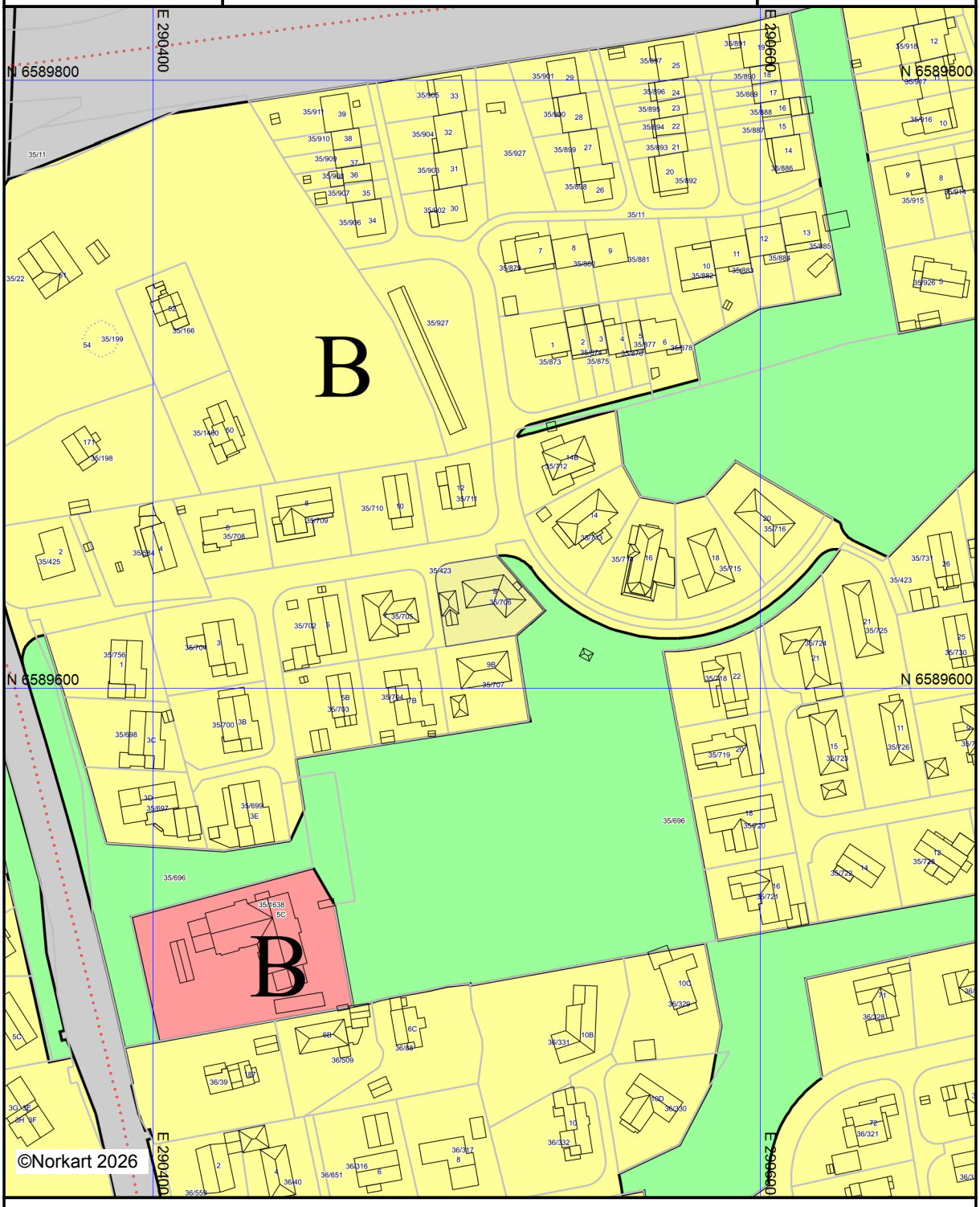
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/706
Adresse: Rossabøskogen 9
Utskriftsdato: 26.01.2026
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

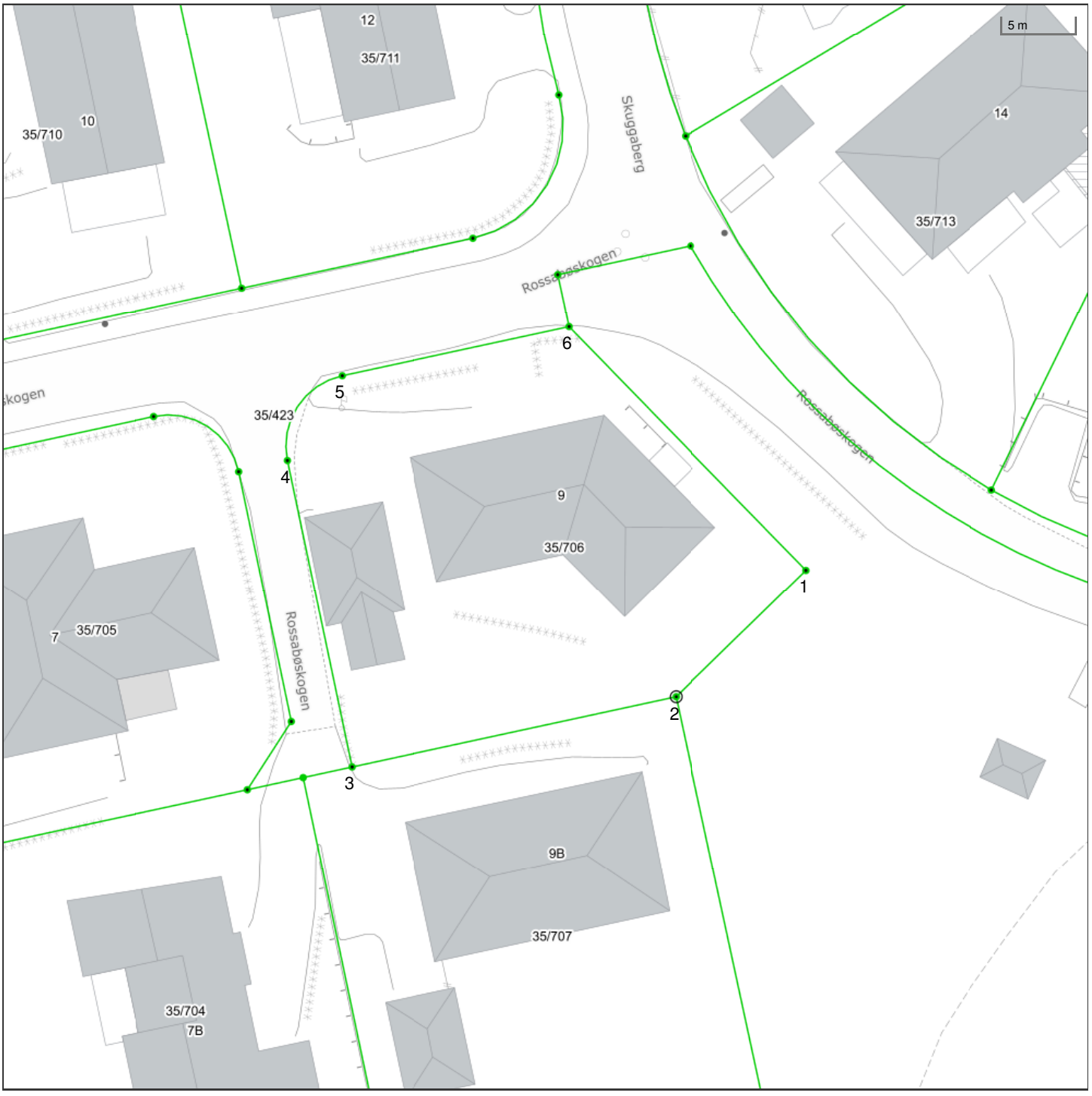
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 26.01.2026

Eiendomskart for eiendom 1106 - 35/706//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	744,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6589629,55	**Øst**	290508,19	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6589625,77	290529,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,79	
2	6589617,42	290519,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,71	
3	6589613,78	290496,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,26	
4	6589635,45	290493,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,92	
5	6589641,15	290497,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,83	5,03
6	6589643,7	290513,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,29	

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 35, Bruksnr 706	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Rossabøskogen 9, gatenr 1902 5537 Haugesund	**Grunnkrets:**	205	Rossabøskogen
		Valgkrets:	1	Håvåsen
		Kirkesogn:	6050201	Rossabø
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Rønning	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.01.1973	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	744,8 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:	19.03.2021	Berørt	1106/35/423	0,0
	Matrikkelført:	26.03.2021	Berørt	1106/35/696	0,0
			Berørt	1106/35/704	0,0
			Berørt	1106/35/706	0,0
			Berørt	1106/35/707	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.01.1973	Avgiver	1106/35/423	-744,6
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/35/706	744,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rossabøskogen 9	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	271,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	271,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171153395			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		134,0		134,0			
H01	1	137,0		137,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	28,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	28,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	171150183			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			28,0	28,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

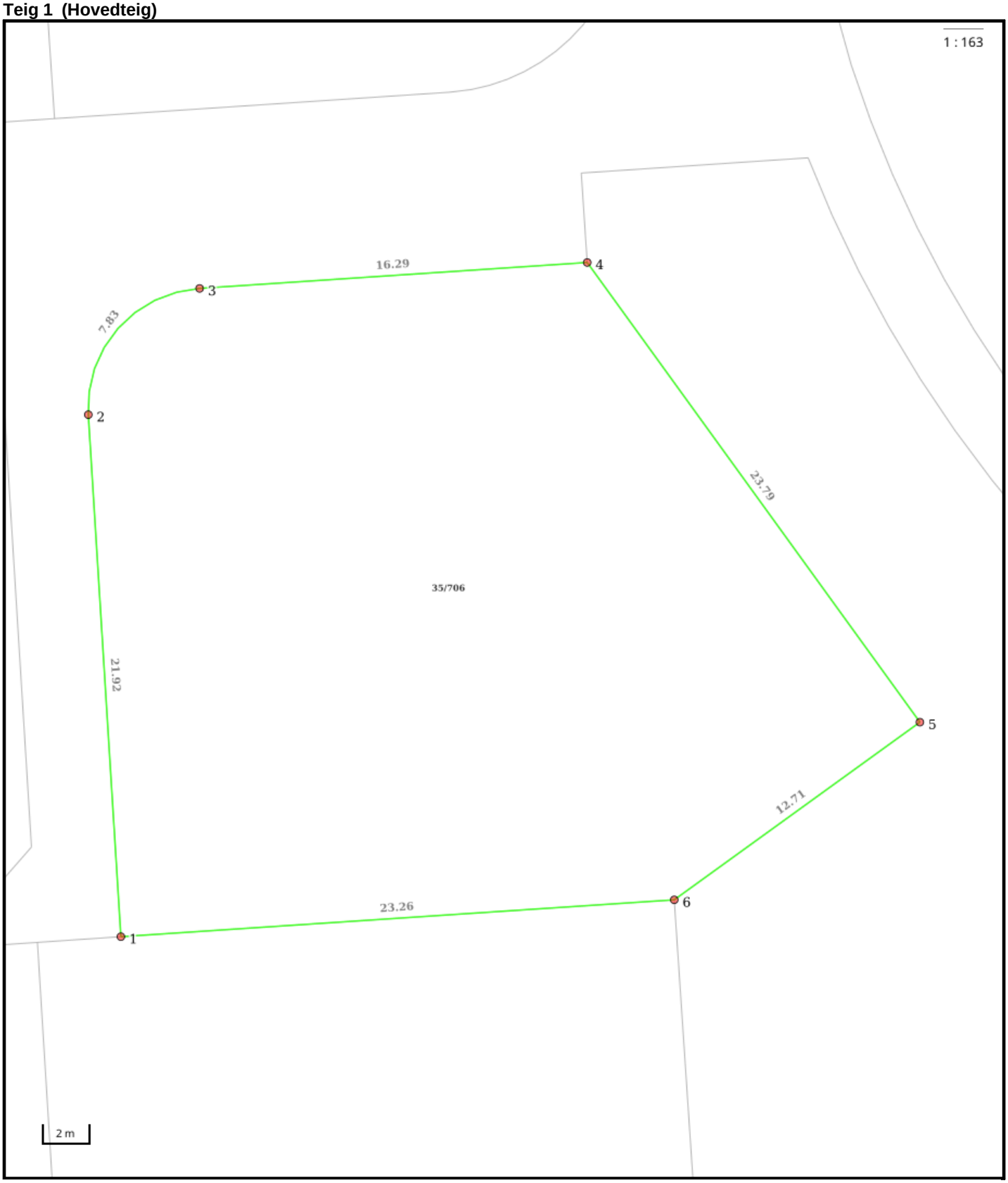
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 744,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 589 613,78	290 496,53	21,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 589 635,45	290 493,20	7,83m	Terrengmålt	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 589 641,15	290 497,36	16,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 589 643,70	290 513,45	23,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 589 625,77	290 529,08	12,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 589 617,42	290 519,50	23,26m	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.

Nabolagsprofil

Rossabøskogen 9 - Nabolaget Niphaug/Rossabøskogen - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Varden E134 Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.3 km
Amanda terminal Totalt 9 ulike linjer	19 min 1.6 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	7 min 3.7 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	9 min 4.4 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	10 min 5.1 km

Skoler

Brakahaug skole (1-7 kl.) 163 elever, 8 klasser	17 min 1.5 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 296 elever, 14 klasser	20 min 1.8 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	20 min 1.8 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	5 min 2.3 km
Haugaland videregående skole 815 elever	5 min 2.7 km

Ladepunkt for el-bil

Møller Bil Haugesund	13 min
Community by Shell Recharge Industri...	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

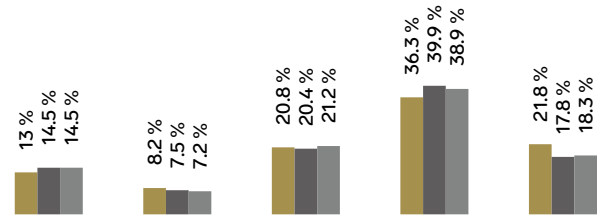
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Niphaug/Rossabøskogen	1 053	465
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Amanda barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.2 km
Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 84 barn	8 min 0.7 km
Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år) 72 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Austmannaveien PostNord	5 min 0.4 km
Rema 1000 Spannavegen PostNord	6 min 0.5 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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 94/100

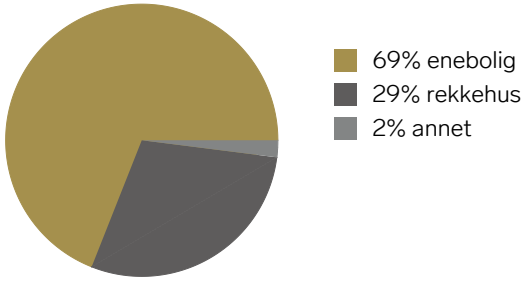
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Iglamyr Balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
Niphaug/Jamnhaug balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
Yes Treningssenter	18 min
Liv & Lyst treningssenter	20 min

Boligmasse



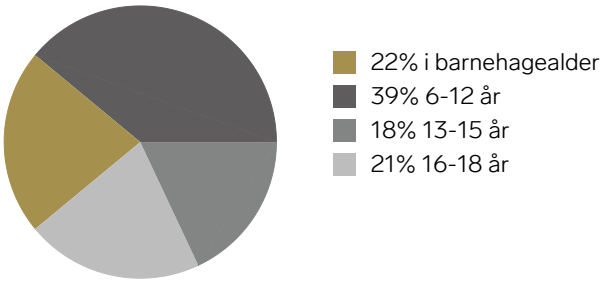
«Dette er et trygt og godt nabolag for alle, både liten og stor!»

Sitat fra en lokalkjent

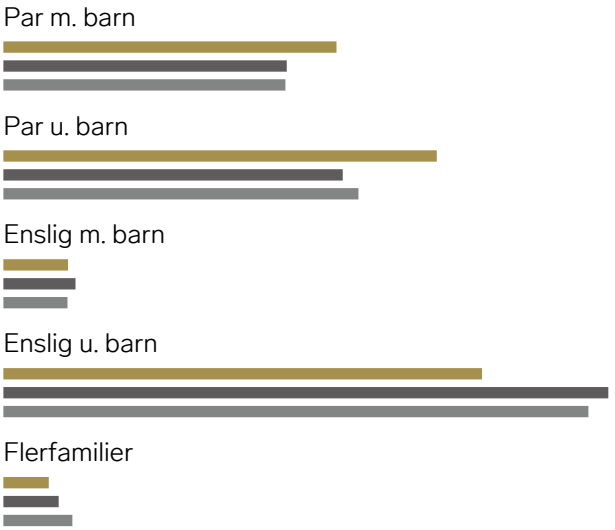
Varer/Tjenester

Combisenteret	15 min
Apotek 1 Spannavegen	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



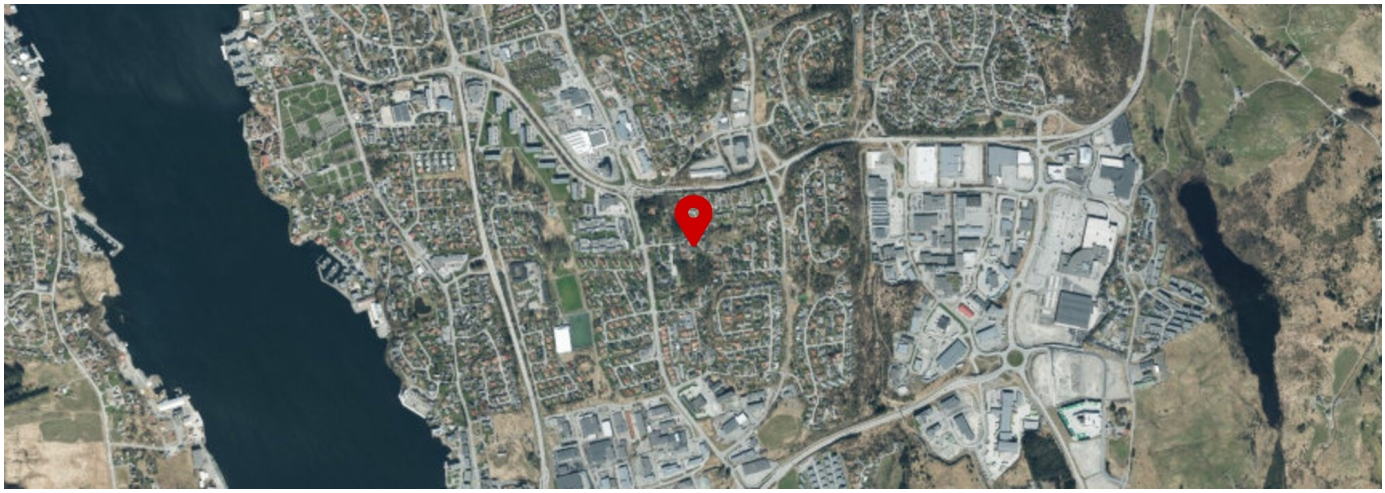
Familiesammensetning

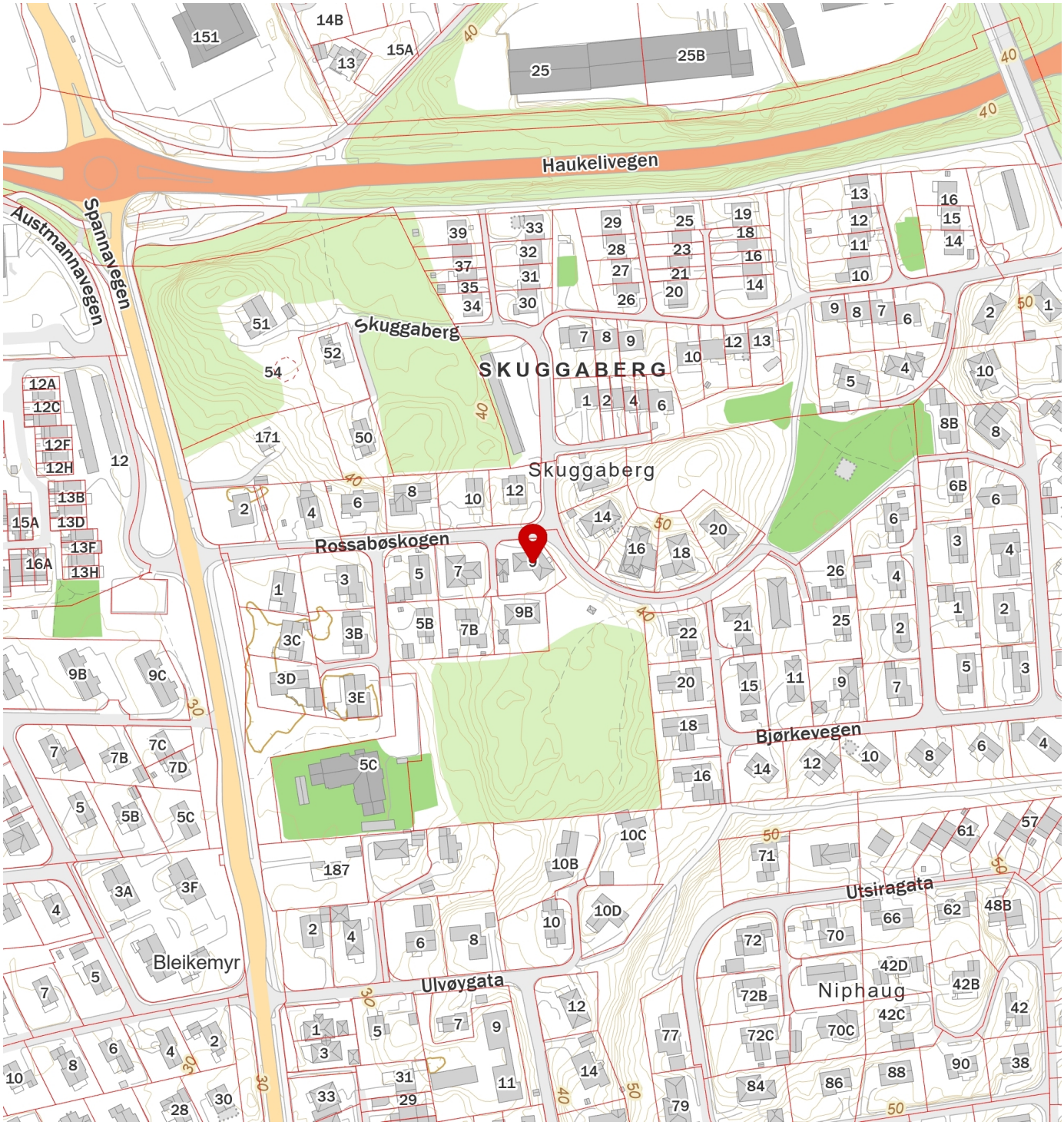


Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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 2025