Tilstandsrapport - NS 3424

Sørhauggata 152

5527 Haugesund

Gnr: **40** Bnr: **426**



Bygningssakkyndig
Jan Fjetland

Rapport kode: *477353*
Opprettet: *27.10.2025*
Utskrift: *29.10.2025*

Fjetland TAKST

Fjetland Takst AS

Foretaksnr.: 985834598
Adresse: Svebakken 26
5533 Haugesund
E-post: Jan@fjetland.net
Telefon: 97182339

Innledning

Tilstandsrapport for bygningen og dens avgrensninger

- Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.
- Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som den bygningssakkyndige har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.
- Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke den bygningssakkyndiges ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.
- Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte bygningssakkyndige.

Rollen til den bygningssakkyndige

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Den bygningssakkyndige har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgiver virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2017, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Rapportens struktur

- Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningsdeler).
- Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P-799 (mai 2020) veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi.

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Tilleggsundersøkelser

- Piper og ildsteder. Den bygningssakkyndige vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.
- Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.
- Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Kunden/rekvirenten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør den bygningssakkyndige kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av den bygningssakkyndige. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold den bygningssakkyndige har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad(TG):	Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå:	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svikt:	Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
Stikktakninger:	Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
Normal levetid:	Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
Symptom:	Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
Tilstand:	Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se ”Tilstandsgrader” under punktet om Rapportens struktur.
Visuell:	Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr:	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Personvern

Den bygningssakkyndige behandler enkelte personopplysninger om kunden som den bygningssakkyndige trenger for å utarbeide rapporten.

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler som er tildekket med snø

Bygningssakkyndig - Jan Fjetland

Bygningssakkyndig

Fjetland Takst AS, ledet av Jan Willy Fjetland, er et profesjonelt takseringsfirma med lang erfaring innen byggebransjen. Med solid bakgrunn som tømrer, byggmester og takstingeniør tilbyr vi ekspertvurdering av eiendom, bygninger og skader. Vi bistår både privatpersoner og næringslivet med pålitelige takseringstjenester som gir trygghet og gode beslutningsgrunnlag.

Vår Historie og Kompetanse: Jan Willy Fjetland har en lang og variert karriere innen bygg og taksering:
Tømrer med eget firma siden 1987
Svennebrev som tømrer i 1990
Byggmester fra 1993
Takstingeniør siden 2002 UIS
Utdanning: Tilstand, skjønn. skade, næring via Norsk takst
Kompetansesertifikat DNV-GL (2006-2020)
TEGoVA Residential Valuer (2017)
Energirådgiver som oppfyller kompetansekrav i fra Enova.
Energiberegning for næring med Simien
Sertifisert ekspert/oppmann som fagkyndig meddommer og co-mekler i rettsmekling sammen med jurist.

Godkjenningsmerker / logoer

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM
GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

trv
Tegova Residential Valuer

Mesterbrev

Medlem av
NITO

NITO TAKSTPORTAL

Norsk Mekling

Konklusjon

Bygning 1

Næringsbygg med kjeller, 2. etasje og loft som er bygget i 1860, og som er modernisert og renovert flere ganger opp gjennom
årene, senest i 2011 med leilighetene mot sør.

Boligen er oppført med grunnmur i betong, vegger i teglstein som er pusset og trekonstruksjon som utvendig er kledd med
trepaneler, tre bjelkelag.
Saltak i trekonstruksjon tekket med skifertak stein og folie.

Bygningen har et normalt vedlikehold og den er i god stand med tanke på bygningens alder.
Det ble registrert noen mangler ved at det kommer fukt inn trapp opp til 2. etasje, rekkverket på veranda er for lavt og i kjeller mot
nord er det noe fukt i himling mot øst som kommer i fra kjølerommet i butikken, dette bør undersøkes nærmere.

Registrerte tilstandanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon
Se forøvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Jan Audun Lutro **Rekvirert dato:** 21.10.2025

Besiktigelse

Til stede: Jan Willy Fjetland **Besiktigelsesdato:** 27.10.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Sørhauggata 152, 5527 Haugesund **Kommunnr:** 1106 **Kommune:** Haugesund

Gnr	Bnr
40	426

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Sørhauggata 152 As

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):	228
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Eiendomsverdi

Tomtebeskrivelse

Tomtens areal b

Tomtens areal består av gategrunn, fortau og bygning.

Bygninger på eiendommen

Næringsbygg med butikk og leiligheter

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1860	2011	3 leiligheter mot sør oppgradert
	1930	Påbygg mot nord, årstall anslått



Arealopplysninger - NS3940:2012 for Næringsbygg

Nøringsbygg

Arealskjema

Etasje	BTA (m^2)	BRA (m^2)
Loft	65	63
2. etasje sør	88	80
2. etasje nord	82	75
1. etasje	189	175
Kjeller sør	82	75
Kjeller nord	82	72
Sum:	588	540

Romfordeling - BRA

Etasje	Romtype
Loft	Bad/vaskerom, entré, gang, kjøkken, stue, trapperom, 2 soverom
2. etasje sør	Bad/vaskerom 1, stue/kjøkken 1, trapperom, bad/vaskerom 2, stue/kjøkken 2, 2 soverom, 2 kott
2. etasje nord	Bad, gang, kjøkken, kontor, trapperom, wc
1. etasje	Butikk, gang, trapperom 1, trapperom 2, nord
Kjeller sør	Lager, kjølerom
Kjeller nord	Bod, trapperom

Kommentar til arealopplysninger

Dersom eier fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygnings arealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen.

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Vann / avløp

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Grunnmur

Det skal normalt bare foretas visuell undersøkelse av grunnmuren. Spesielt må sprekk- og rissdannelser og eventuell avflassing av murpuss kommenteres. Sprekker/riss som er skråstilt vil ofte være en indikasjoner på setningsskader. Vertikale og horisontale sprekker indikerer jordtrykk. Det skal også angis hvilken type materialer grunnmuren er bygget av (leca, plasstøpt betong, sparestein, tegl, osv.) dersom dette er mulig å fastslå.

Beskrivelse

Grunnmur i plasstøpt betong med sparestein og noe tegl.

Vurdering / Avvik

TG 2

Betong er generelt en holdbar konstruksjonsmateriale, men over tid kan det oppstå sprekker eller forvitring. Dette kan være normalt for en såpass gammel bygning

Tiltak / Konsekvens

Overvåk tilstanden jevnlig, betong er generelt en holdbar konstruksjonsmateriale, men over tid kan det oppstå sprekker eller forvitring. Dette kan være normalt for en eldre bygning.

Levetider

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Grunn og fundamenter

Det foretas kun visuell vurdering av byggegrunn og fundamenter. Grunnundersøkelse ikke foretatt. Visuelle observasjoner av sprekker og setninger bemerkes.

Beskrivelse

Beskaffenheten av byggegrunn er ikke kjent, vurderingen er gjort ut i fra tilstand på grunnmur. Det er ikke påvist skader på muren, slik at grunnen vurderes å være stabil.

Drenering

Fuktsikring / drenering av grunnmur vurderes . Aldringssvekkelse av dreneringsrør vurderes. Det utføres visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Drenering som normalt på oppføringstidspunktet, mest sannsynlig steinsatt.
Det er gjort noen tiltak med fuktsikring når gaten mot øst ble gravd opp.

Vurdering / Avvik

TG 3

Det kommer fukt inn på østsiden av bygningen, her er det murt igjen ett vindu og det er her det kommer fukt inn.
Denne boligen har trolig kun steinsatt inn mot mur.

Tiltak / Konsekvens

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Levetider

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Bilder



Innsig av fukt ved utsparing i vegg mot øst.



Det er råte i eldre treverk som står mot grunn, treverket anbefales fjernet

Yttervegg

Konstruksjon og fasader kontrolleres. Stikkprøver i treverk. Puss, fuger og drensspalter kontrolleres på vegger oppført av mur, betong og teglstein. Vurderinger av fasadene foretas fra bakkenivå.

Beskrivelse

Vegger teglstein som er pusset i 1. etasje og på bygning mot nord, i andre etasje og loft mot sør er det trekonstruksjon med trekledning utvendig.

Vurdering / Avvik

TG 2

Kledningen er i god stand, men overflaten er noe opp flasset.
Murpussen er overflatebehandlet ,men det er sprekker flere steder.

Tiltak / Konsekvens

Det er påregnelig med noe vedlikeholdsarbeider, speilet der det er puss med sprekker.

Bilder



Vinduer og ytterdører Vinduer

Det utføres visuelle undersøkelse. Stikkprøver med hensyn til råteskader. Tilfeldig valgte vinduer og ytterdører kontrolleres ifm. åpne- og lukkemekanismer.

Beskrivelse

På trebygningen mot sør er det tre karmer medkoblede glass med utvendig kitt fals i fra 2011 2. etasje og på loft.
Leiligheten mot nord har vinduer med tre karmer og isolerglass
I butikken er det vinduer med isolerglass og aluminiumsramer i fra 2008.

Vurdering / Avvik

TG 1

Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.
Det er ett vindu med knust glass på loft mot nord.

Tiltak / Konsekvens

Det knuste glasset må skiftes.

Levetider

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Bilder



Vinduer og ytterdører Dører.

Det utføres visuelle undersøkelse. Stikkprøver med hensyn til råteskader. Tilfeldig valgte vinduer og ytterdører kontrolleres ifm. åpne- og lukkemekanismer.

Beskrivelse

Ytterdører i trekonstruksjon.
Til butikken er det dør med ALU karm og isolerglass.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tredøren er noe malingsslitt utvendig.

Tiltak / Konsekvens

Vedlikehold er påregnelig med ny overflatebehandling.

Bilder



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Visuell vurdering med hensyn til skader og innfesting og dimensjonering. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Vurdering og kontroll av rekkverk mht. stabilitet og høyder.

Beskrivelse

Veranda med dekke i betong som er tekket med folie som har betong stein over.
Det er rekkverk i betong med en høyde på 58 cm, krav er 100 cm

Vurdering / Avvik

TG 2

Balkong ligger over innredede rom, usikker konstruksjon. Konstruksjons utforming gir økt fare for skader.

Tiltak / Konsekvens

Når tekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner, det er viktig med regelmessig kontroll.

Levetider

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Bilder





Takkonstruksjon

Vurdere dimensjonering, isolering, og ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og tre skadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner med åser og sutaksbord som er innkledd, mot nord er det skrått tak i trekonstruksjon som er innkledd.

Vurdering / Avvik

TG 2

Det er register hull i fra borebiller og enkelte fuktmerker innvendig.
Det er påvist svekkelser/vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon, noe som er normalt på konstruksjoner med denne alder.

Tiltak / Konsekvens

Regelmessig inspeksjon anbefales for å kontrollere eventuelle svekkelser i konstruksjon.

Yttertak

Beskrive type taktekking. Visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Tekket med skifer-takstein som er lagt om.
Mot nord er det takfolie.
Vindskier og vannbord i tre.

Vurdering / Avvik

TG 1

Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og drone, vurderingen er begrenset av dette. Lekter, og sutak er ikke kontrollert. 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.»

Bilder



Renner, nedløp og beslag

Beskriv materialvalg på renner, nedløp og beslag. Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skader, rust m. m.

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i aluminium.
Beslag i metall.

Vurdering / Avvik

TG 2

Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Takrenne trenger rengjøring.

Tiltak / Konsekvens

Begrodde takrenner med grønske, alger eller mose kan virke som et kosmetisk problem, men det kan få alvorlige konsekvenser over tid hvis det ikke håndteres.

Anbefalt tiltak
Rens takrennen – fjern løv, mose og grønske med hansker og en liten spade eller kost.

Spyl med vann – bruk hageslange eller høytrykksspyler på lavt trykk.

Desinfiser – spray med et algedrepende middel (f.eks. Terrasse- eller takrens med virkning mot grønske).

Bilder



Gress i takrenne



nedløp ender på terrassen, det anbefales å lede vannet ett annet sted.



Gress i takrenne

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Tilfeldig valgte punkter (på tilgjengelige flater) undersøkes og fuktmåles. Risikokonstruksjoner vurderes (dvs. konstruksjonstyper som har høy skadefrekvens.

Beskrivelse

Det er to kjellere under terreng.

Vurdering / Avvik

TG 3

I taket på den nordligste under kjølerom i butikken i 1. etasje er det fuktskade i fra kondensering i fra kjøleaggregat, det bør regelmessig kontrollers at avløpet fungerer.
Fuktmerke på vegg inn mot presonaltoalett, årsaken er utett mellom vegg og utvendig trapp

Tiltak / Konsekvens

Fukt tilgangen må stoppes, ellers vil bjelkelaget bli betydelig svekket

Bilder



Under kjølerom



Sluk under kjølerom, her er de fuktig.



Sluk i kjølerom, jeg mistenker at det er ett problem her.



Fuktmerke på vegg inn mot presonaltoalett, årsaken er utett mellom vegg og utvendig trapp

Gulv på grunn

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Betonggulv

Vurdering / Avvik

TG 2

Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.
Det er ingen fuktsikring mot grunn.

Bad Loft mot sør

Fuktmåling og visuelle undersøkelse legges til grunn for vurderingen. Vurdering av potensielle fuktskader i gulv og vegger. I samme boenhet undersøkes også tilstøtende rom og rom i etasjen under våtrom. Vurder og beskriv ventilasjon i rommet. Lett tilgjengelige sluk undersøkes og beskrives. Beskriv og vurder innredning (innredning blir ikke flyttet på).

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 2010.
Det er ingen dokumentasjon på utførelsen, uten dokumentasjoner er det risiko for at renovering er nødvendig.
Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.
Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.

Vurdering / Avvik

TG 1

Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.
Det er ingen dokumentasjon på utførelsen, uten dokumentasjoner det økt risiko for at renovering er nødvendig.
Badet er i fra 2011.

Bilder



Bad 2.etasje sør sør

Fuktmåling og visuelle undersøkelse legges til grunn for vurderingen. Vurdering av potensielle fuktskader i gulv og vegger. I samme boenhet undersøkes også tilstøtende rom og rom i etasjen under våtrom. Vurder og beskriv ventilasjon i rommet. Lett tilgjengelige sluk undersøkes og beskrives. Beskriv og vurder innredning (innredning blir ikke flyttet på).

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 2010.
Det er ingen dokumentasjon på utførelsen, uten dokumentasjoner er det risiko for at renovering er nødvendig.
Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.
Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.

Vurdering / Avvik

TG 1

Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.
Det er ingen dokumentasjon på utførelsen, uten dokumentasjoner det økt risiko for at renovering er nødvendig.
Badet er i fra 2011.

Bilder



Bad 2.etasje sør nord

Fuktmåling og visuelle undersøkelse legges til grunn for vurderingen. Vurdering av potensielle fuktskader i gulv og vegger. I samme boenhet undersøkes også tilstøtende rom og rom i etasjen under våtrom. Vurder og beskriv ventilasjon i rommet. Lett tilgjengelige sluk undersøkes og beskrives. Beskriv og vurder innredning (innredning blir ikke flyttet på).

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 2010.
Det er ingen dokumentasjon på utførelsen, uten dokumentasjoner er det risiko for at renovering er nødvendig.
Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.
Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.

Vurdering / Avvik

TG 1

Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.
Det er ingen dokumentasjon på utførelsen, uten dokumentasjoner det økt risiko for at renovering er nødvendig.
Badet er i fra 2011.

Bilder



Bad 2. etasje nord

Fuktmåling og visuelle undersøkelse legges til grunn for vurderingen. Vurdering av potensielle fuktskader i gulv og vegger. I samme boenhet undersøkes også tilstøtende rom og rom i etasjen under våtrom. Vurder og beskriv ventilasjon i rommet. Lett tilgjengelige sluk undersøkes og beskrives. Beskriv og vurder innredning (innredning blir ikke flyttet på).

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 2010.
Det er ingen dokumentasjon på utførelsen, uten dokumentasjoner er det risiko for at renovering er nødvendig.
Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.
Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.

Vurdering / Avvik

TG 1

Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.
Det er ingen dokumentasjon på utførelsen, uten dokumentasjoner det økt risiko for at renovering er nødvendig.
Badet er i fra 2011.

Bilder



Toalettrom (ikke våtrom) 2. etasje, nord / Wc

Ventilasjon på rommet kommenteres. Innredninger beskrives og vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Vask med skap og toalett. Ventil i vegg.

Vurdering / Avvik

TG 2

Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en mekanisk ventilasjon og luftespalte i dør.

Toalettrom (ikke våtrom) Toalett i kjeller sør

Ventilasjon på rommet kommenteres. Innredninger beskrives og vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Vask med skap og toalett. Ventil i vegg.

Vurdering / Avvik

TG 2

Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en mekanisk ventilasjon og luftespalte i dør.

Kjøkken loft sør

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med lakkerte profilerte fronter og integrerte hvitevarer.
Det er ventilator over platetopp.

Vurdering / Avvik

TG 1

Normal elde og slitasje, tilstandsgrad på grunn av alder.

Bilder



Kjøkken 2.etasje sør sør

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med lakkerte profilerte fronter og integrerte hvitevarer.
Det er ventilator over platetopp.

Vurdering / Avvik

TG 1

Normal elde og slitasje, tilstandsgrad på grunn av alder.

Bilder



Kjøkken 2. etasje sør nord

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med lakkerte profilerte fronter og integrerte hvitevarer.
Det er ventilator over platetopp.

Vurdering / Avvik

TG 1

Normal elde og slitasje, tilstandsgrad på grunn av alder.

Bilder





Littoppsvulming beneplate.

Kjøkken 2.etasje nord.

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med lakkerte slette fronter og integrerte hvitevarer.
Det er ventilator over platetopp.

Vurdering / Avvik

TG 1

Normal elde og slitasje, tilstandsgrad på grunn av alder.

Bilder



Innvendige overflater Leiligheter

Visuell observasjon av rom som ikke er beskrevet tidligere. Det beskrives kun overflater som har skader, feil eller avvik.

Beskrivelse

Leiligheten er brukt og det er normal slitasje på overflatene.
Det anbefales å kontrollere overflater nærmere, da
oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Vurdering / Avvik

TG 1

Normal elde og slitasje, tilstandsgrad på grunn av alder.
Det anbefales å kontrollere overflater nærmere, da
oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Innvendige overflater Butikk

Visuell observasjon av rom som ikke er beskrevet tidligere. Det beskrives kun overflater som har skader, feil eller avvik.

Beskrivelse

Butikken er brukt og det er normal slitasje på overflatene.
Det anbefales å kontrollere overflater nærmere, da
oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Vurdering / Avvik

TG 2

Det er en del sprekker i gulv fliser og enkelte systemhimlingsplater mangler.

Tiltak / Konsekvens

Det er påregnelig med noe oppgraderinger.

Bilder



Fliser på trebjelkelag er ofte utsatt for skader.



Det mangler noen plater i tak.

Etasjeskillere

Skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik vurderes og beskrives.

Beskrivelse

Trebjelkelag , det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet. Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.

Vurdering / Avvik

TG 2

Normal elde og slitasje, i tilegg nevnes lekkasje i fra kjølerom.

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Håndløper og rekkverkshøyder er også vurdert. Barnesikring vurderes.

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong opp til leilighetene mot nord.
Innvendige trapper i tre.

Vurdering / Avvik

TG 2

Det mangler hånd løper innvendig og rekkverkene er noe lave både innvendig og utvendig.

Ildsteder og skorsteiner

Pipens synlige sider vurderes. Feieluke vurderes. Kontroll av tetthet og funksjon utføres ikke. Avstand til brennbart materiale vurderes ifm. ildsteder

Beskrivelse

Pipe av tegl som er pusset, pipen er ikke i bruk.

Vurdering / Avvik

TG 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipene.

Tiltak / Konsekvens

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming med strøm.

Radon

Sjekk dokumentasjon av evt. målinger og evt. gjennomførte tiltak.

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering / Avvik

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Elektrisk anlegg

Beskriv om den bygningssakyndige har elektrofaglig kompetanse eller ikke. Plassering av sikringsskap. Automat- eller skrusikringer. Antall kurser. Åpent eller skjult ledningsnett. Beskrive åpenbare feil, mangler og/eller avvik.

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer.
Vurderingen av det elektriske anlegget er ikke fullverdig, da dette krever elektrokompetanse.
Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig.
Det lokale eltilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.
Levetid: Utskifting av sikringsskap inkludert kabler og ledninger 20-40 år.

Tiltak / Konsekvens

Det anbefales å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av eiendom.
Kontroll av el. anlegg bør utføres hvert 5 år, det gis ofte rabatt på forsikring om det er utført.
Deler av anlegget er skjult, og jeg har begrenset kompetanse til å avdekke avvik og at det derfor kan påløpe ytterligere kostnader til utbedring av anlegget.

VVS-anlegg

Vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank vurderes. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

allasjoner
Beskrivelse: Vannledninger i plast, rør i rør, samt noe kobber mot nord.
Avløpsledninger i plast og soilrør mot nord.
Tilstand og type rør i grunn er ikke kjent.

Tiltak / Konsekvens

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 1 Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ventilasjon-anlegg

Beskrive anlegget. Vurdering av kapasitet, alder og tilstand.

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilering med avtrekk i fra bad og kjøkken og butikken har balansert ventilasjon,

Tiltak / Konsekvens

Regelmessig vedlikehold og service er viktig for att anlegget skal fungere.

Branntekniske forhold

Vurdere rømningsvei, brannceller, slokkeutstyr osv. Etterspør dokumentasjon.

Beskrivelse

Bygningen har røykvarslere og brannslange. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

Signatur

Signatur



Haugesund - 29.10.2025

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG JAN FJETLAND

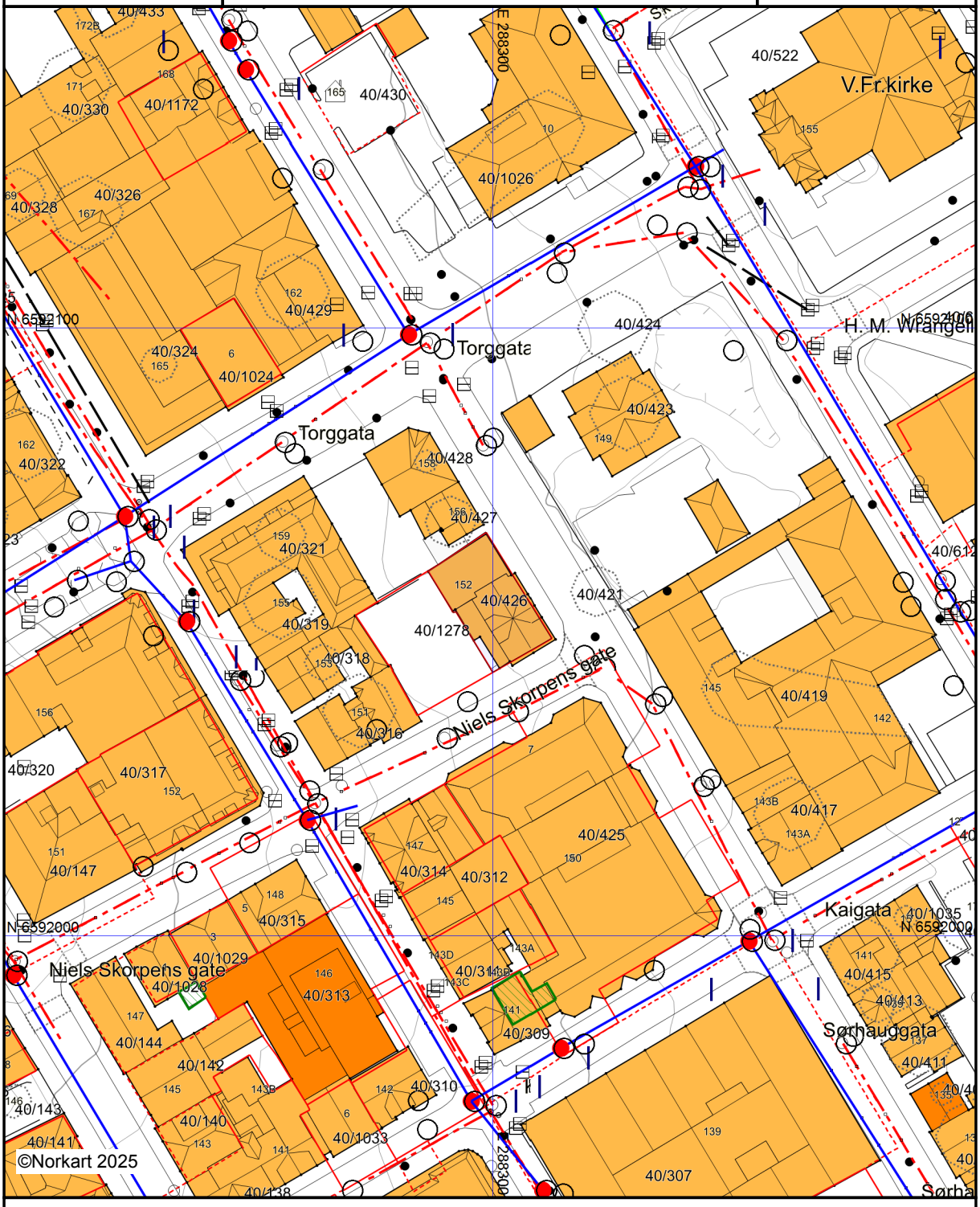
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 40/426
Adresse: Sørhauggata 152
Dato: 16.10.2025
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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Bygningsendring

Fastmerker

- Abc Fastmerke tekst

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Gangfeltavgrensing

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Mast
- Lysarmatur
- Kumlokk

Kyst

- Havflate
- Kystkontur tekniske anlegg

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Bygning punkt
- Takplatå
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Adresser

- Abc Adressepunkt tekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på bergverk, industri, institusjoner
- Abc Fritekst

Vann og avløp

- Avløp felles
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Grenpunkt
- Kum
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 40, Bruksnr 426	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Sørhauggata 152, gatenr 2450 5527 Haugesund	**Grunnkrets:**	508	Sentrum 8
		Valgkrets:	3	Breidablik
		Kirkesogn:	6050101	Vår Frelser
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Sørhauggaten 152	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	28.10.1933	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	227,7 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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	924327944	Sørhauggata 152 AS Strandgata 202, 5525 Haugesund	1/1	Privat aksjeselskap

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:	15.06.2022	Avgiver	1106/40/426	-273,7
	Matrikkelført:	15.06.2022	Mottaker	1106/40/1278	273,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	01.06.2022	Berørt	1106/40/426	0,0
	Matrikkelført:	15.06.2022			
Annen forretningstype	Forretning:	21.09.2012	Berørt	1106/40/426	0,0
	Matrikkelført:	21.09.2012			
Nymatrikulering	Forretning:	28.10.1933	Mottaker	1106/40/426	501,2
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.04.1917	Avgiver	1106/40/426	-109,4
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/40/421	109,4
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.11.1915	Avgiver	1106/40/426	-1 113,1
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/40/719	1 113,1
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.06.1910	Avgiver	1106/40/426	-3 066,1
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/40/613	3 066,1
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.05.1910	Avgiver	1106/40/426	-2 377,5
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/40/616	2 377,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Butikk/forretningsbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørhauggata 152	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	171108403			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1106 508 31	Bolighus M/Butikk og Systue, Sørhauggt. 152, Sentrum	1850-1874
Nåværende funksjon:		Kolonial/systue	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Huset ble hevet og lagt butikk i gateplan ca. 1930 åra	

Bygning 2 av 2: Annen forretningsbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørhauggata 152	H0101	Annet enn bolig	135,0				
Sørhauggata 152	H0201	Bolig	72,5	Kjøkken	3	1	1
Sørhauggata 152	H0202	Bolig	73,1	Kjøkken	3	1	1
Sørhauggata 152	H0301	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	205,6	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	135,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	340,6	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	171105374			Antall etasjer:	3

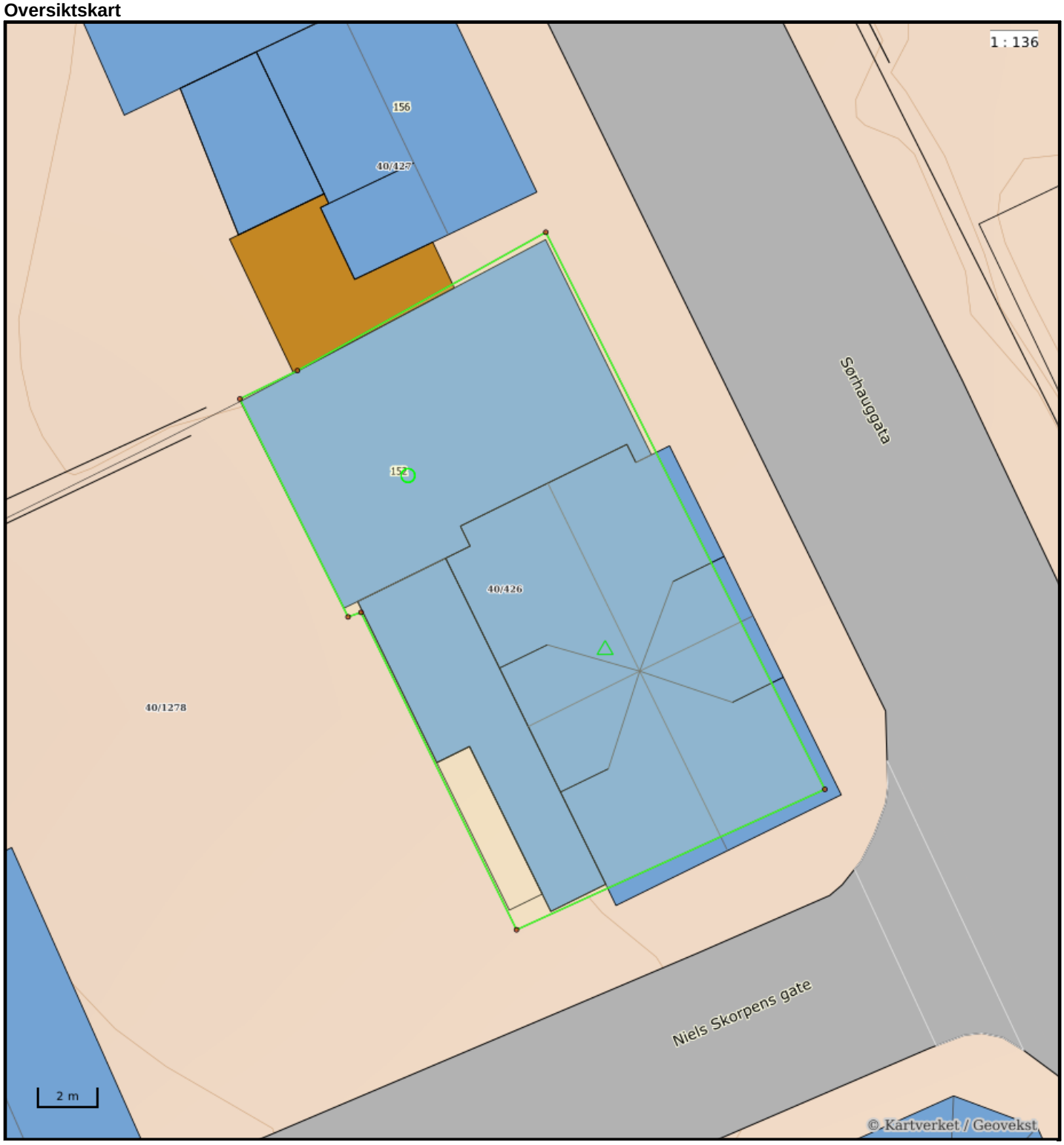
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				135,0	135,0				
H02	2		145,6		145,6				
H03	1		60,0		60,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



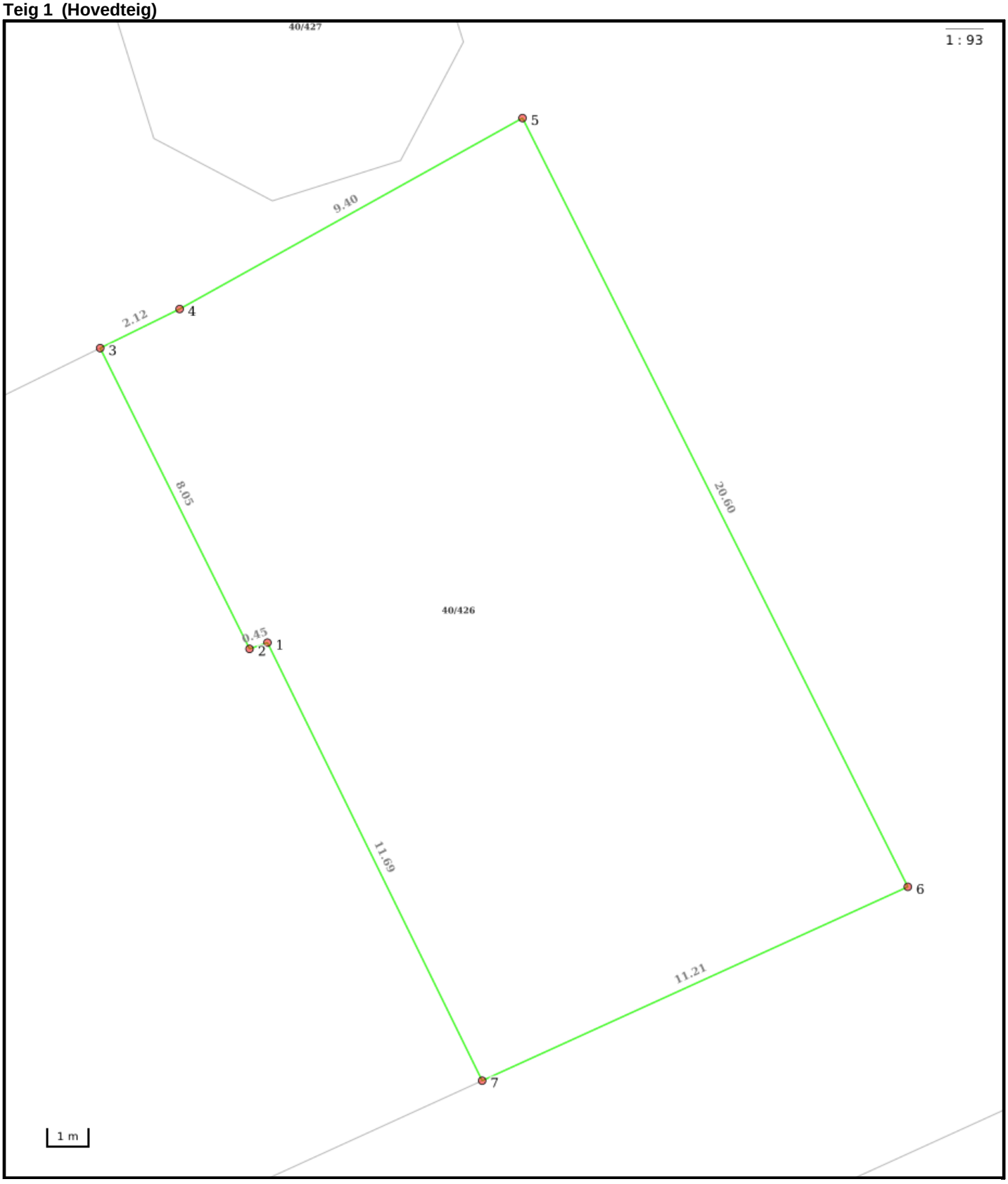
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 227,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 592 053,35	288 293,86	0,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 592 053,16	288 293,46	8,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 592 060,02	288 289,24	2,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 592 061,12	288 291,05	9,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 592 066,42	288 298,81	20,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
6	6 592 048,91	288 309,67	11,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 592 043,36	288 299,93	11,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

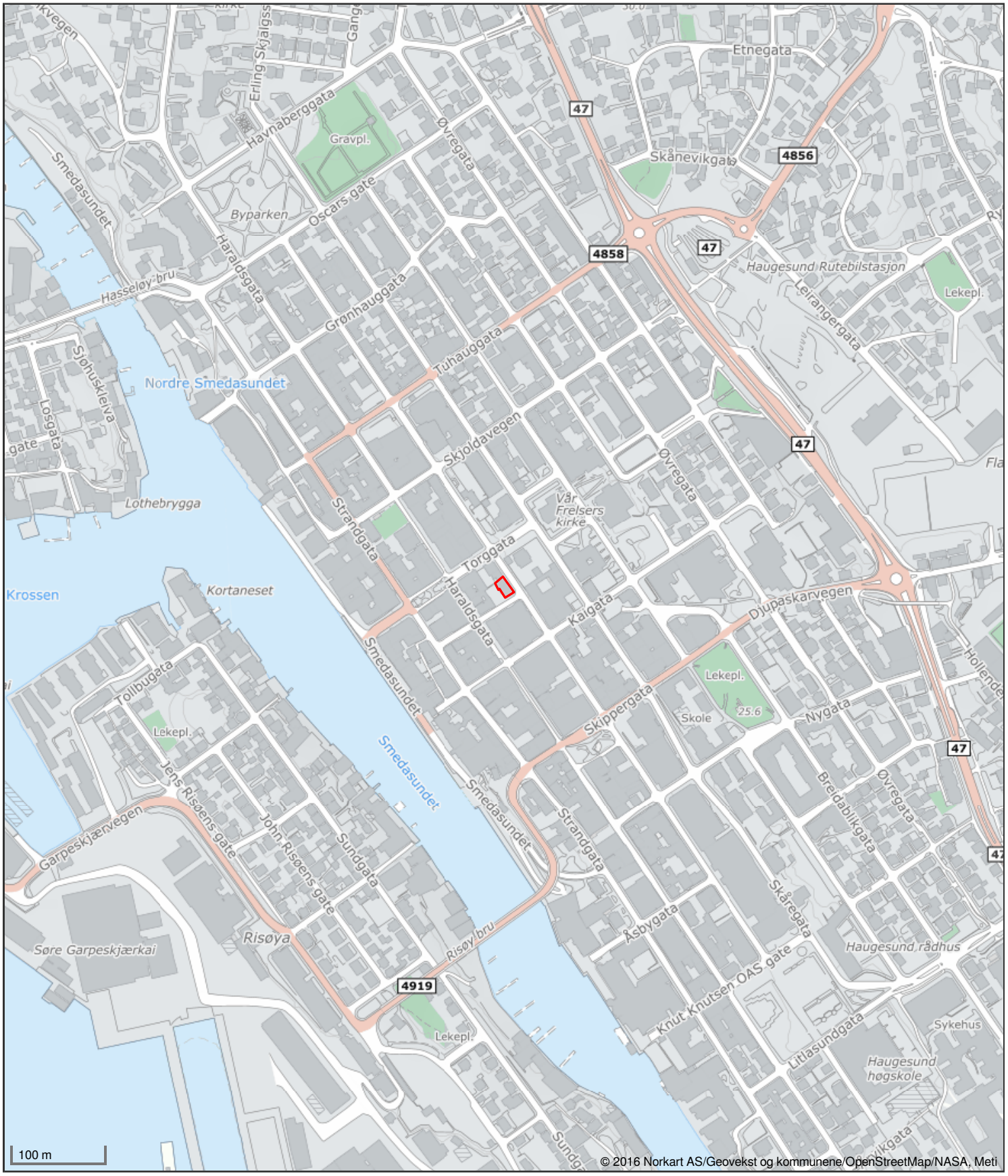
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 16.10.2025

Oversiktskart for eiendom 1106 - 40/426//



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.

Sak nr. 178/1935.

Ferdigattest

(Bygningslovens § 142)

for ~~nr.~~ tilbygg til nr. 152 Sølvaiggaten

Herved attesteres, at det i bygningsanmeldelse fra Hagb. Høland som byggherre og Knut Kalland som byggmester den 28/11 - 35 anmeldte og den 10/12 - 35 approberte byggeforetagende er ferdig overensstemmende med bygningsloven — og at de til dato opførte:

Skorstenspiper .....

Loddpiper .....

Ildsteder: i kjelleren .....

— i 1ste etasje 1.

— i 2nen — 1.

— i 3dje — .....

— i 4de — .....

— på loftet .....

er lovlige ifl. ferieattest dat. 23/9 - 1936

.....

.....

Haugesund, den 3/3 1937

Ba. M. Christiansen.

bygningsinspektør

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven
av 18/6-1965. Jfr. § 99 nr. 1.

23/85

Byggeplass (adresse)	Matr. nr.	G.nr.	B.nr.
Sørhauggt.	152		

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Bygningsrådets behandling: Dato:	Sak:
Div. endringer	forretning	31.8.83	9.11.83	1400-1401/83

Byggherrens navn	Adresse
Thv. Haavik A/S	Sørhauggt. 152

Anmelders navn	Adresse
ds.	

Ansvarshavendes navn	Adresse
Lars Voraa	Djupaskarsvn. 29

☐ Brukstillatelse gitt .....

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

Haugesund den 24.6.85.....

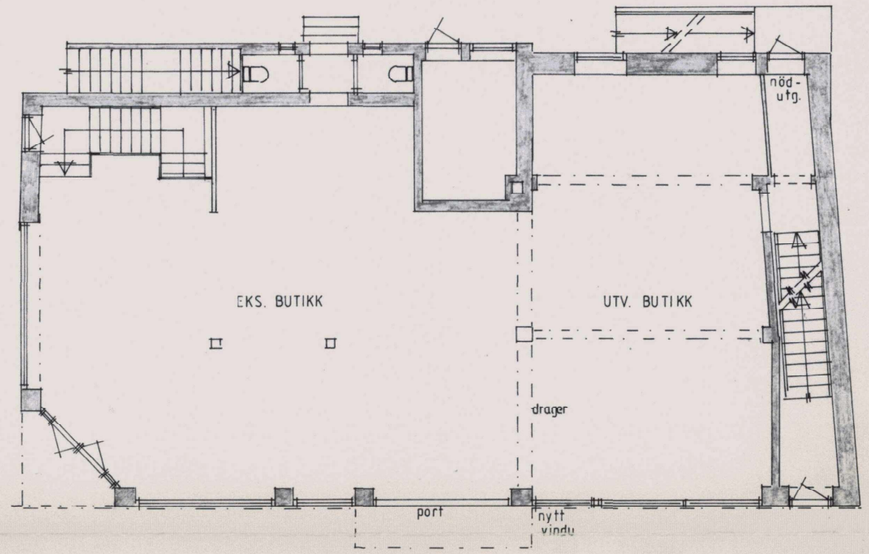
for Per Frøiland
Byggingssjef

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 06.08.85
ARKIVNR. 504/5802 | SAKNR.

Sendes:
- ☐ Byggherre
- ☐ Anmelder
- ☐ Ansvarshavende

Olav Sønstabø
Bygningsinspektør

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



PLAN



FASADE ÖST

Arbeidstilsynet
Avd. Haugesund
Dato 27.11.86

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 22. 01. 86
ARKIVNR. 504/5802 | SAKNR. 253/86

SÖRHAUGGATA 152 -HAUGESUND
UTVIDELSE BUTIKK - THV. HAAVIK A/S

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
10.1.85			1:100

ARKITEKT MNAL NPA
aksel m. brekke
Postboks 29 – N-5501 Haugesund
Tlf. (047) 28 640/29 099 – Bankgiro: 5337.05.48656

PLAN - FASADE

Erstatning for:	Erstattet av:
1 - 2/86	

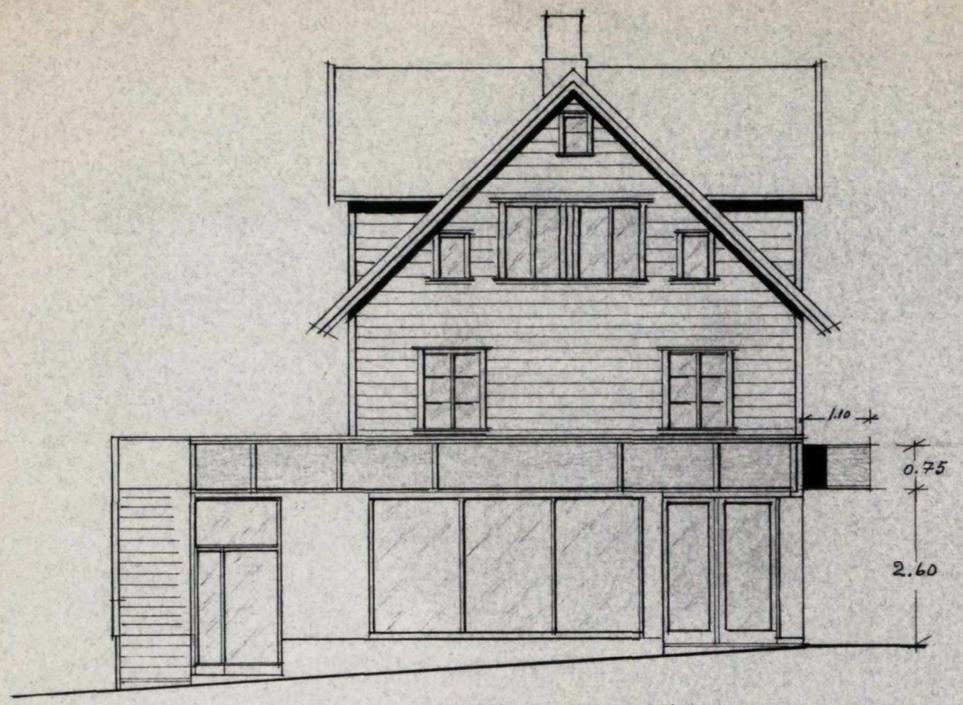
Henvisning: | Beregning:

A.S TORRKOPI

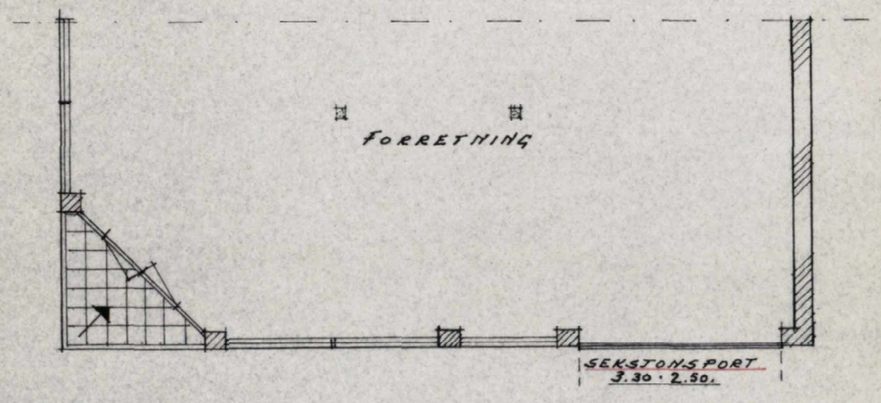
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE ØST. (MOT SØRHAUGGT.)



FASADE SØR. (MOT N. SKORPENSGT.)



DEL AV 1. ETASJEPLAN.

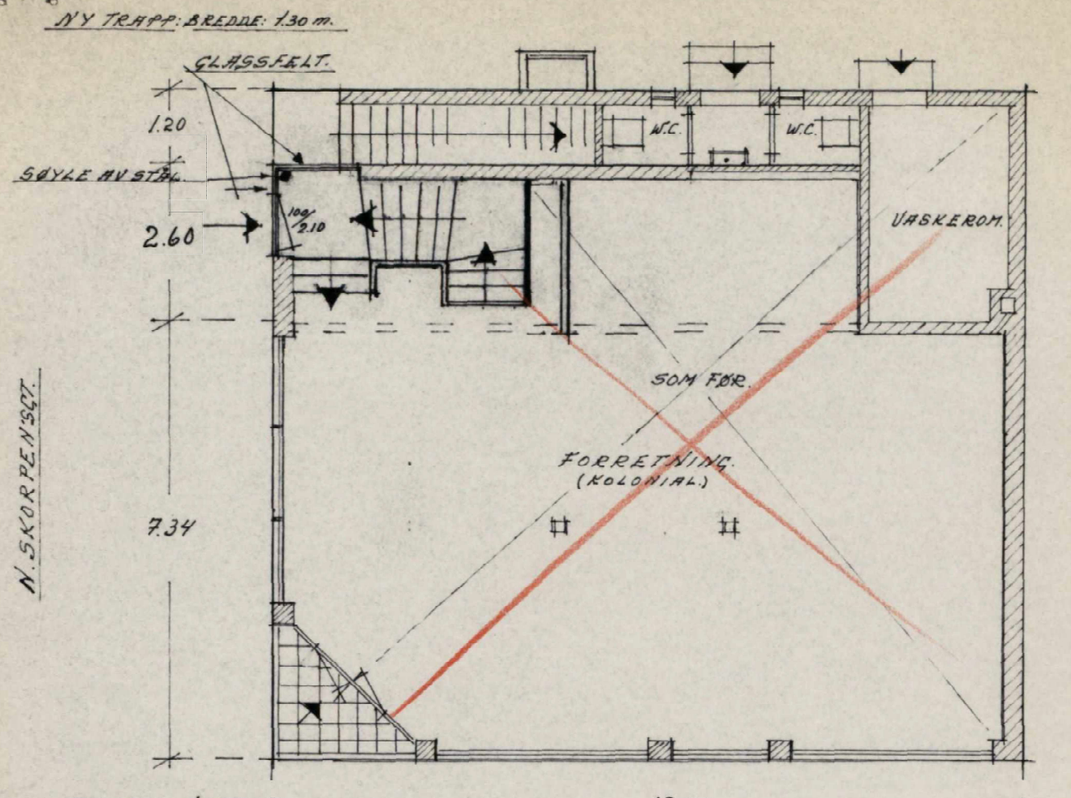
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 21. 05. 84
ARKIVNR. 504/6802
SAKNR. 641/84

„ETTER."

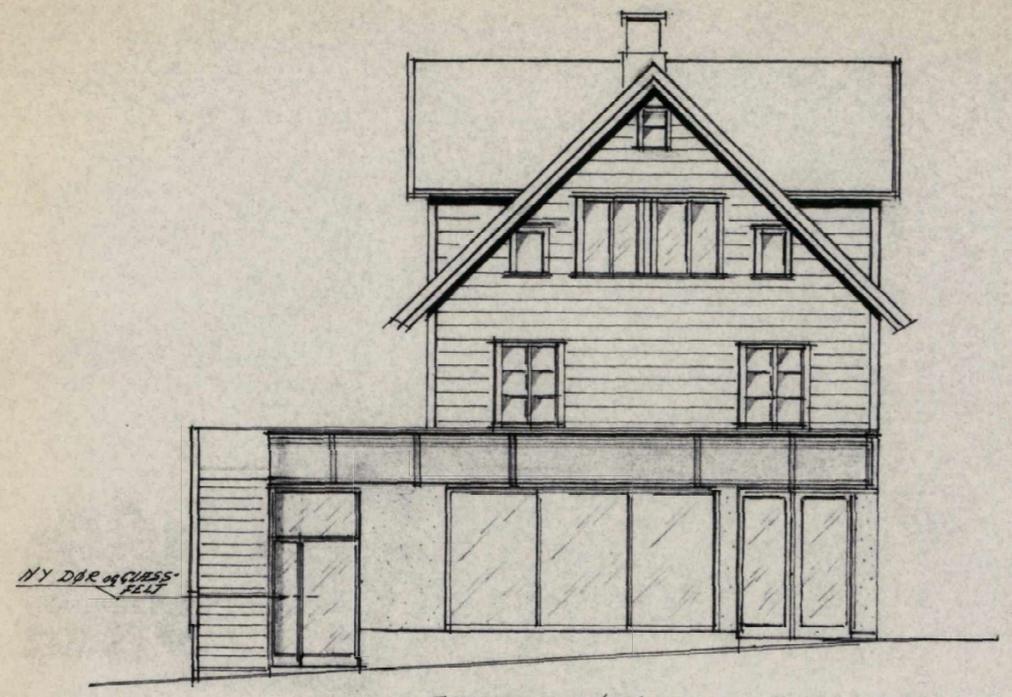
M. = 1:100.

NR. 154 SØRHAUGGATEN, HGSD.
LEIER: THV. HAAVIK A/S.
EIERE: HAGB.- OG TOR MÆLAND.
ART:
FØR: VINDU.
ETTER: SEKSTONSPORT.

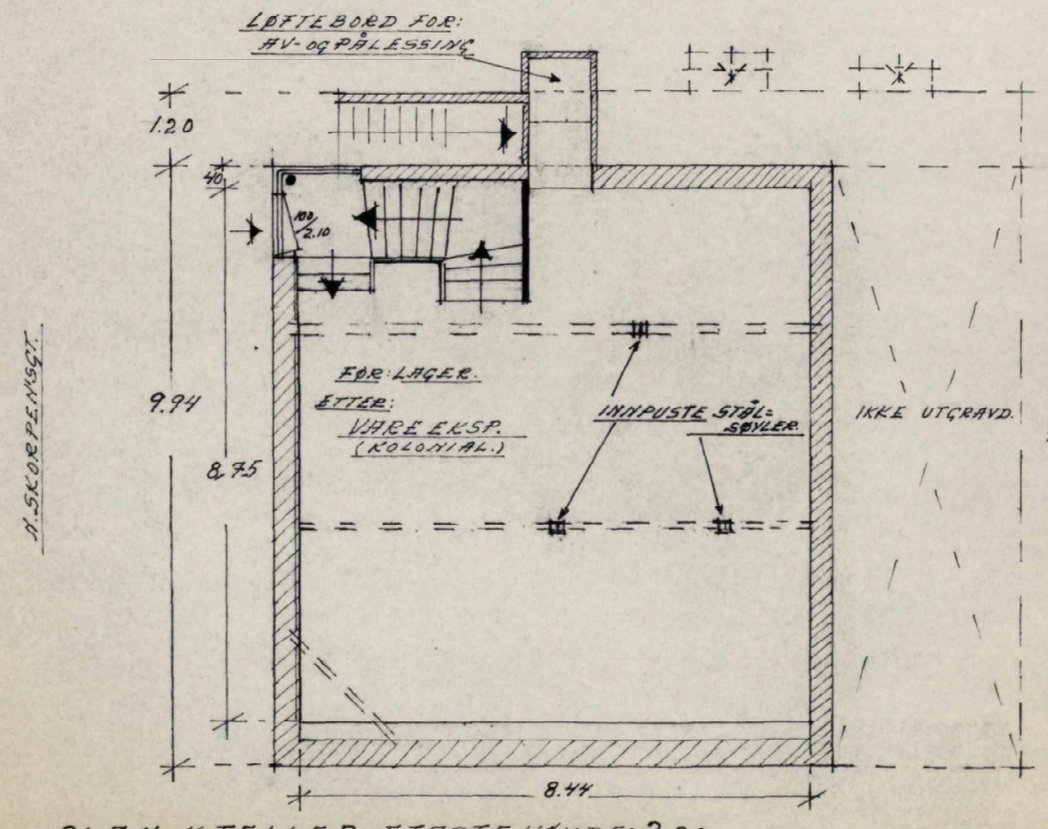
HGSD. MAI 84.
Willy Kolstø



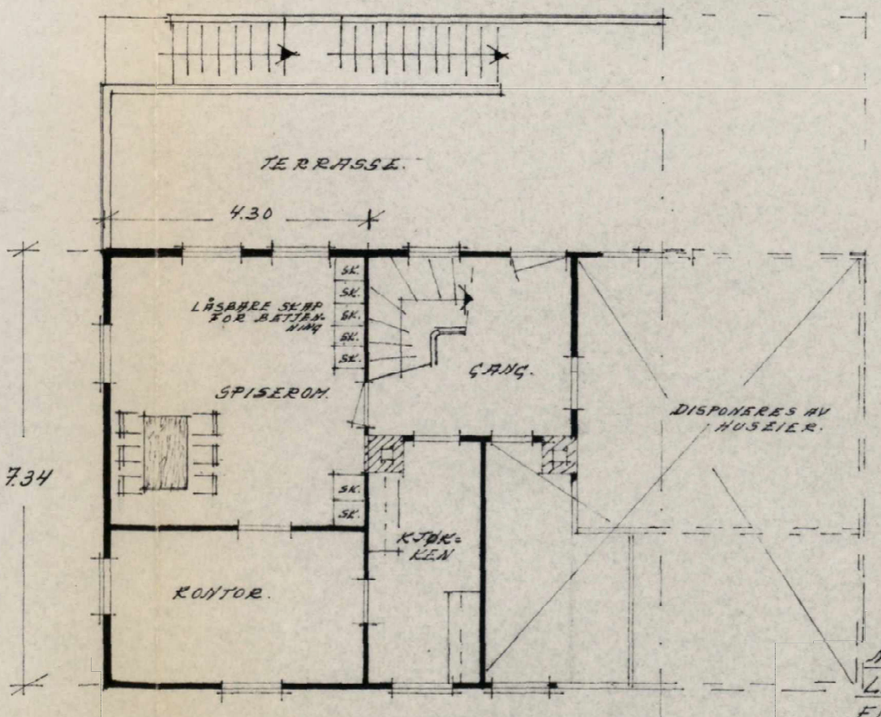
PLAN 1.ETA.



FASADE SØR. (MOT NILS SKORPENSGT.)



PLAN KJELLER. ETASJEHØYDE: 2.20.



PLAN 2. ETASJE. ETASJEHØYDE: 2.20m.

Haugesund Helseråd
174
83

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 31. 08. 83
ARKIVNR. 504/5802 | SAKNR. 1401/83

BL. NR. 1.

" ETTER."

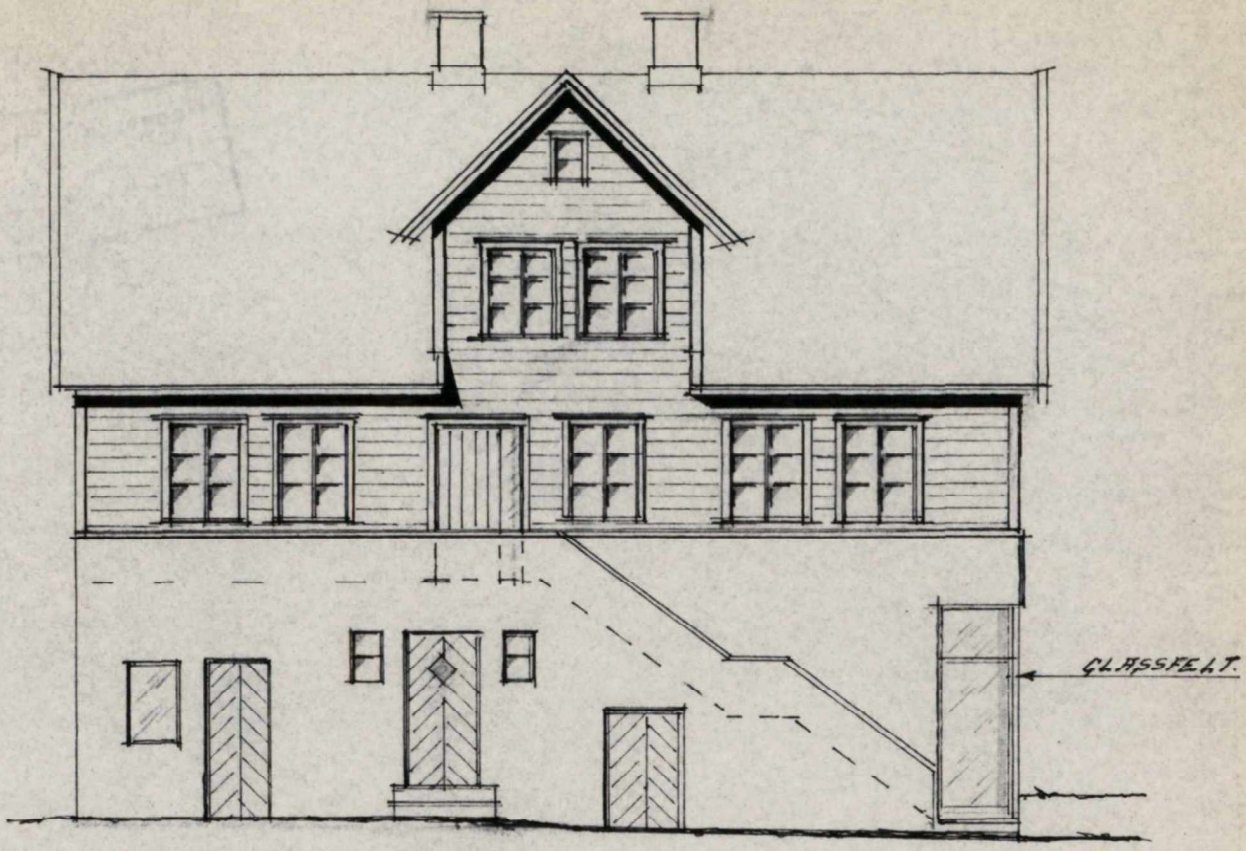
M. = 1:100.

NR. 154 SØRHAUGGT. HGSD.
LEIER: THV. HÅHAVIK A/S.
EIERE: HAGB. OG TOR MELAND.
ART:
NY TRAPP FRA 1.ETA. TIL KJELLER.
NY FORRT.DØR MED GLASSFELT I FASADE SØR.
NYTT GLASSFELT I FASADE VEST.

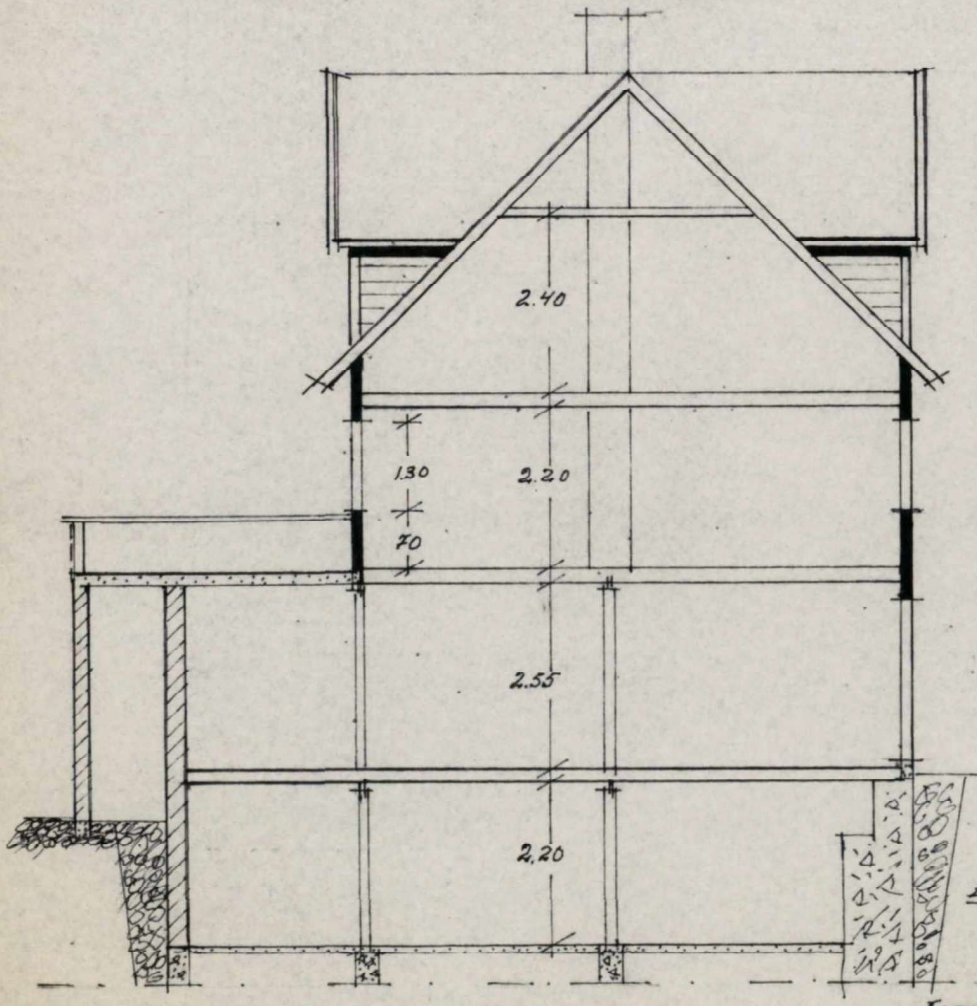
FORRT. UTVIDES TIL VAREEKSP. I KJELLER.

HGSD. AUG. 83.
Milly Kokkvoll

A.s Tørrkopi. 8000. 4-69. Sentrum Trykkeri.



FASADE VEST.



SNITT.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 31. 08. 83
ARKIVNR. | SAKNR.
504/5804

BL. NR. 2.
M. = 1:100.

NR. 154 SØRHAUGGATEN, HGSD.
LEIER: THV. HAAVIK A/S.
EIERE: HAGB.- OG TOR MELAND.

ART VEDR.:
FORRT. UTVIDES TIL VAREEKSP. I KJELLER.

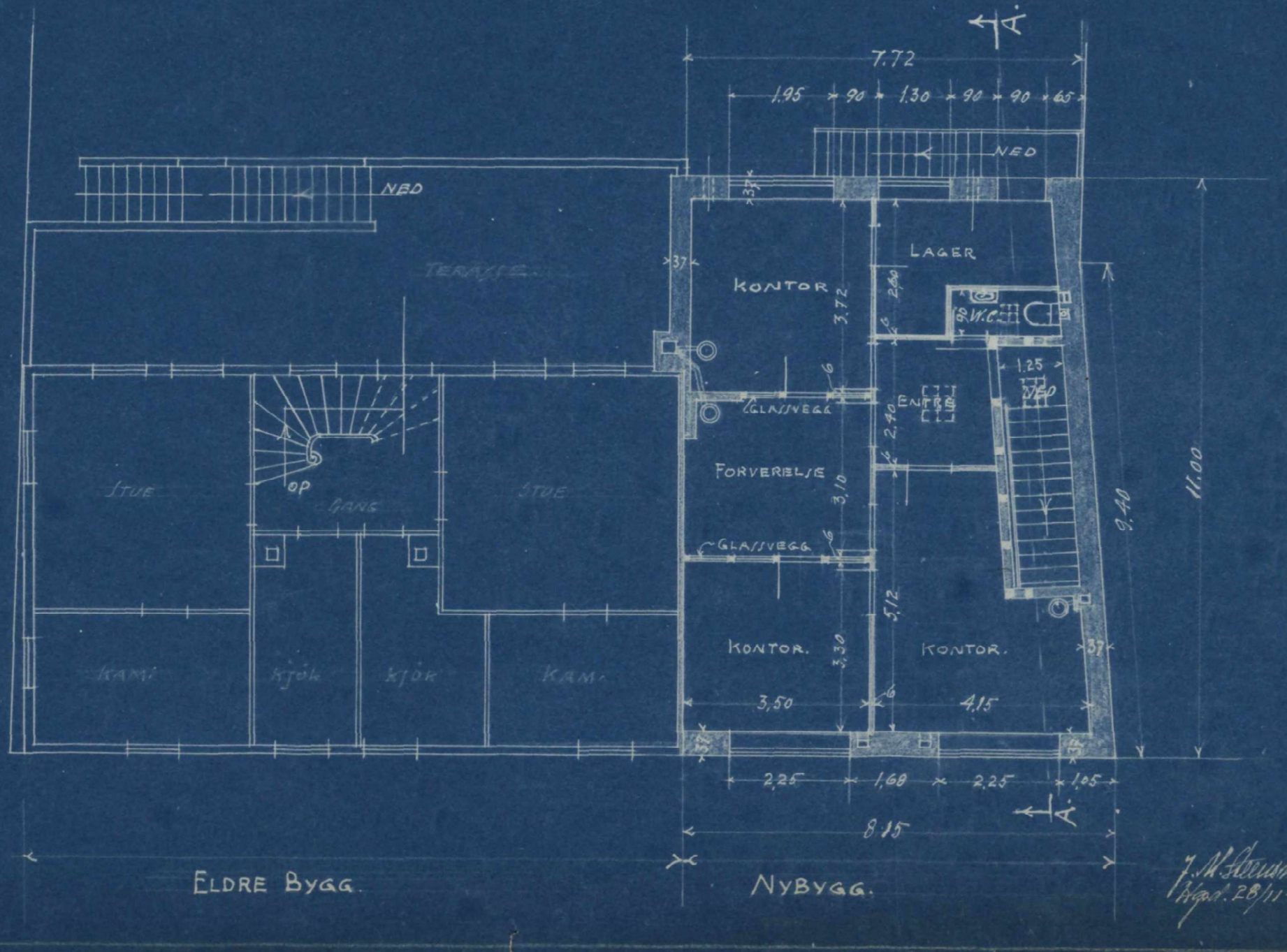
HGSD. AUG. 83.
Willy Kolstø

TILBYGNING PÅ M.NR. 152 SØRHAUGGATEN

BL. ③

MÅL 1/100.

PLAN AV 2DEN ETAGE.



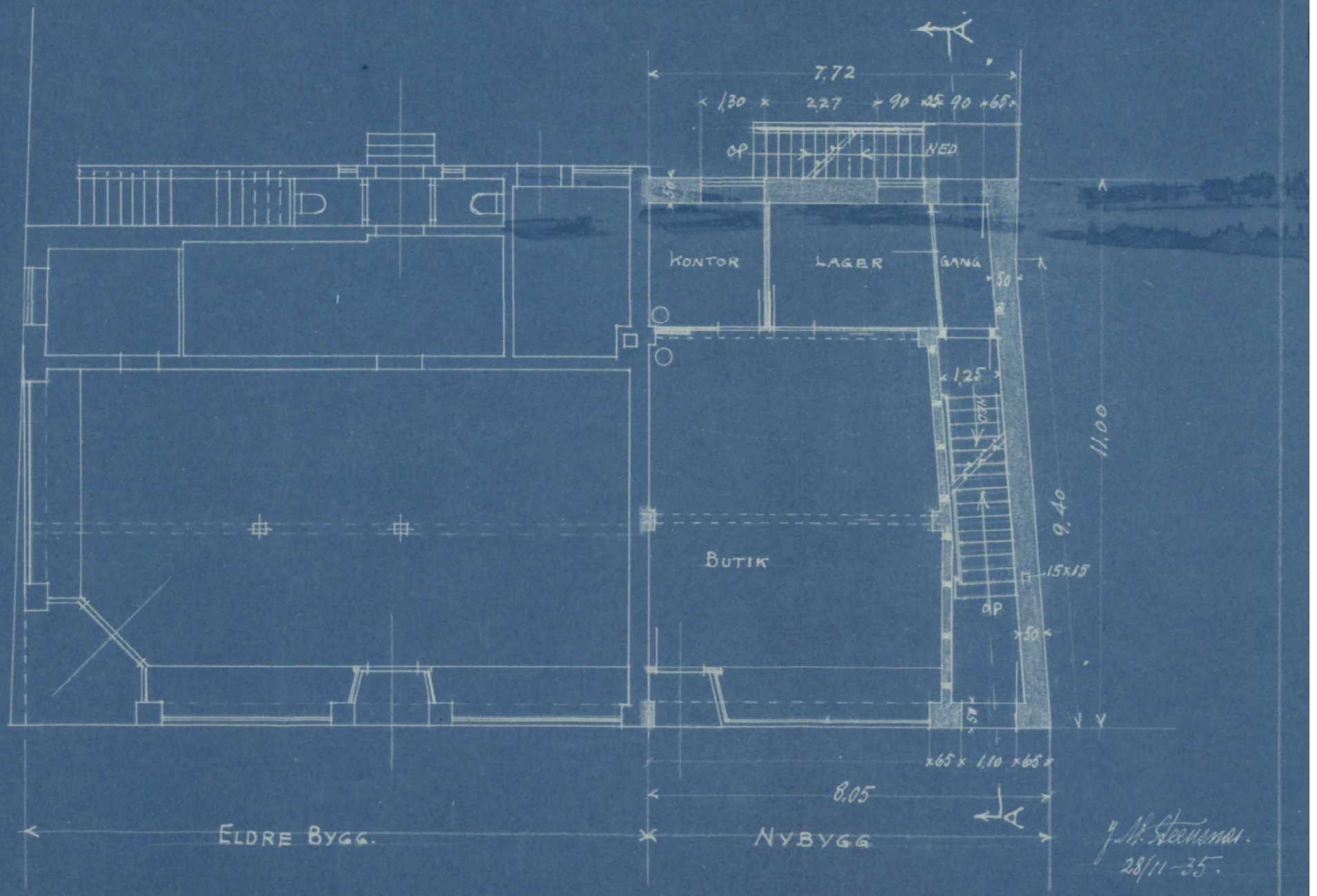
J. M. Stenersen.
Byggm. 28/11-35.

TILBYGG. PÅ M. NR. 152 SØRHAUGGATEN

BL. (2)

MÅL 1/100.

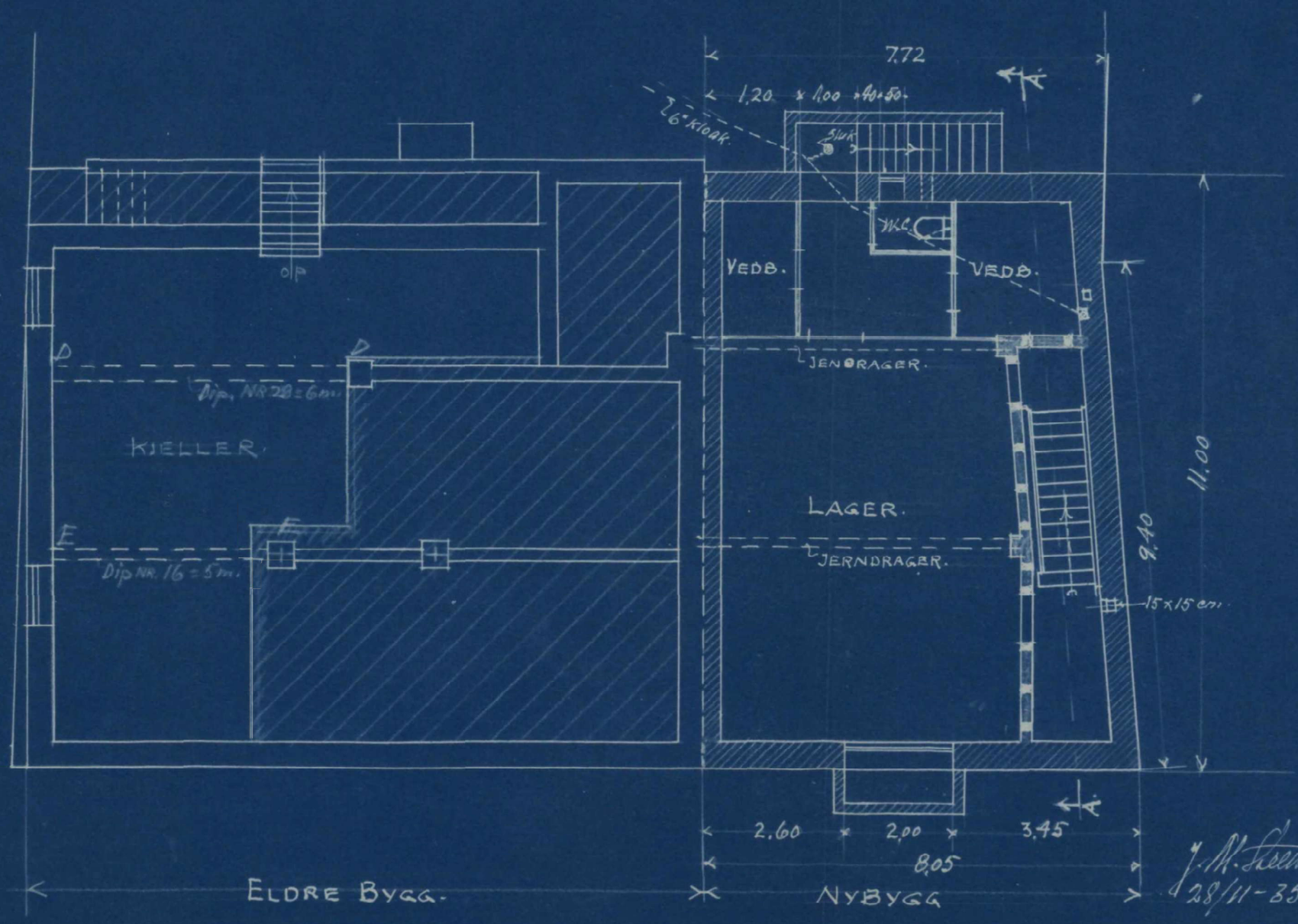
PLAN AV 1STE ETAGE



J. M. Steenstad.
28/11-35.

TILBYGGNING PÅ M. NR. 152 SØRHAUGGATEN BL. (1)
MÅL 1/100.

PLAN AV KJELLER.



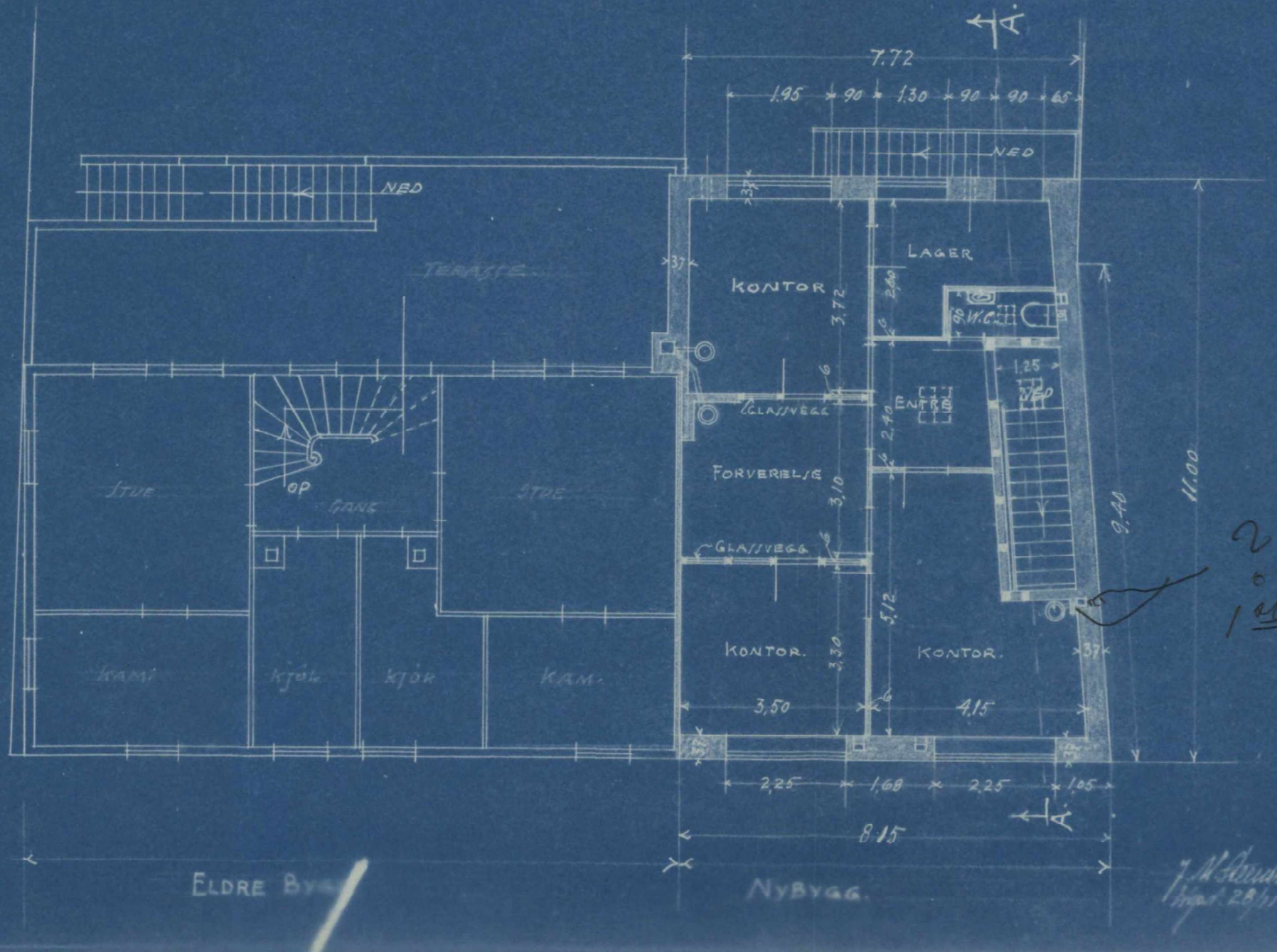
J. M. Steenmans
28/11-35.

TILBYGNING PÅ M.NR. 152 SØRHAUGGATEN.

BL. ③

MÅL 1/100.

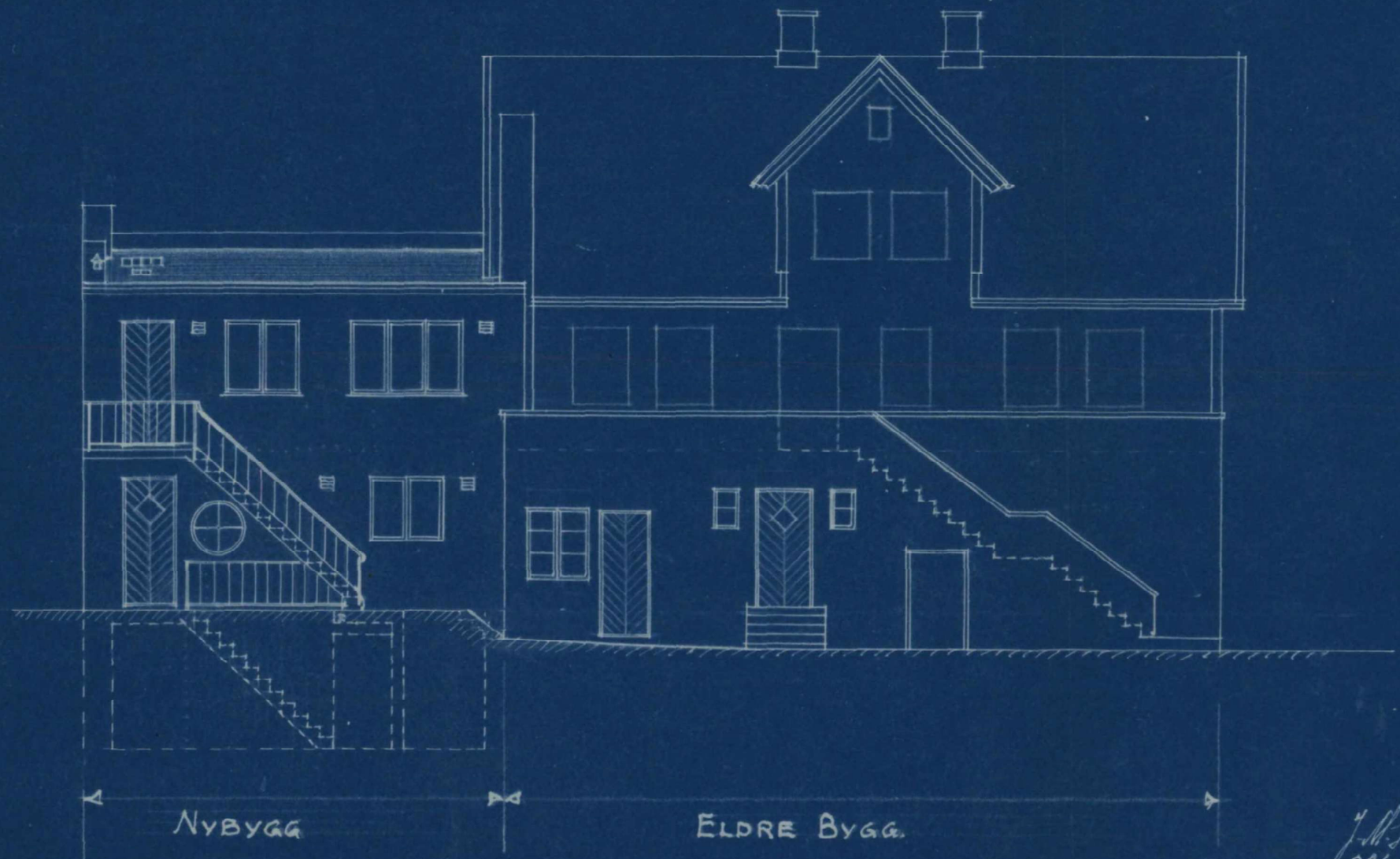
PLAN AV 2DEN ETAGE.



TILBYGNING PÅ M.NR. 152 SØRHAUGGATEN. BL. (4)

MÅL 1/100.

FASADE MOT GÅRDSRUM.



J. M. Steensnæs.
28/11-35.

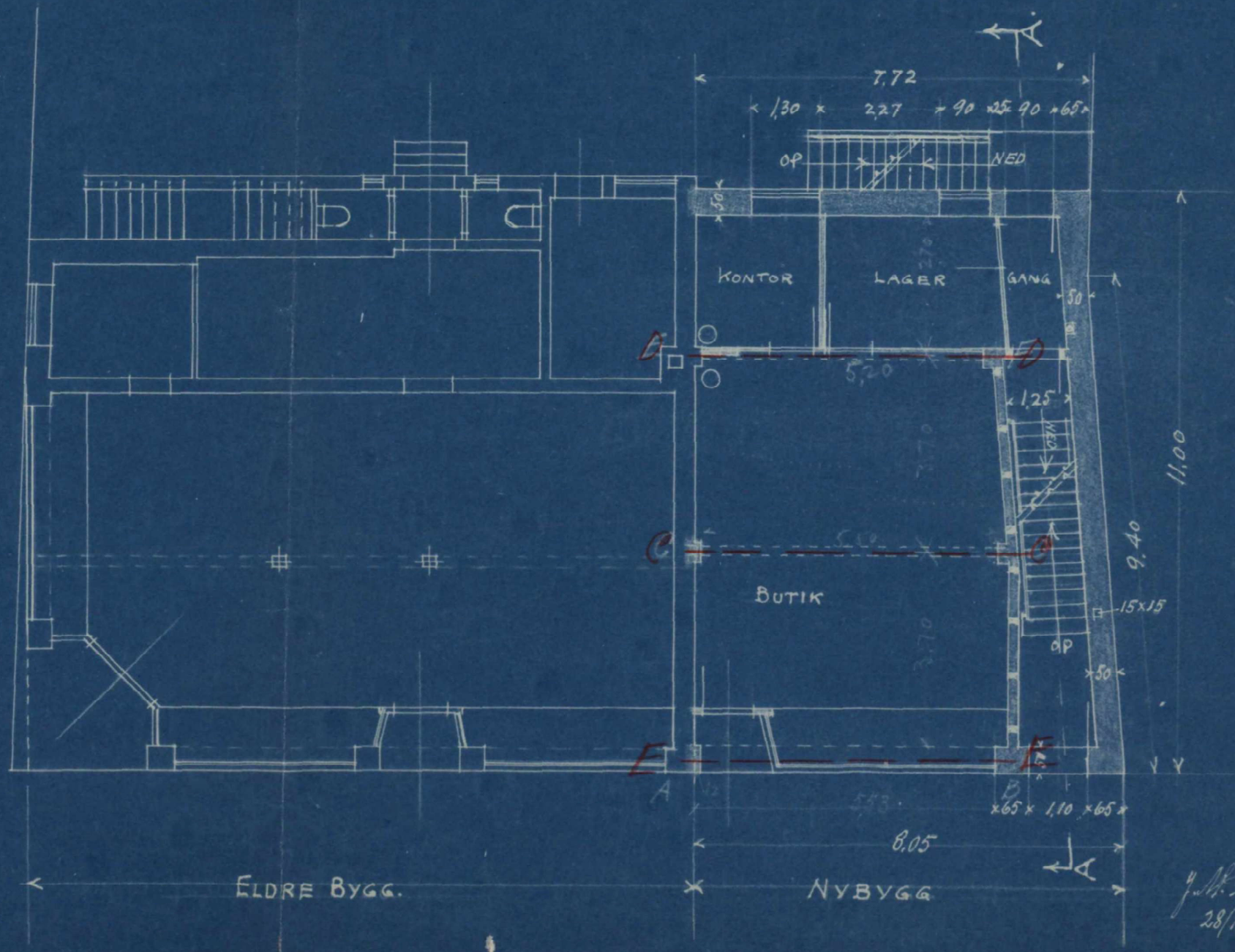
TILBYGG. PÅ M. NR. 152 SØRHAUGGATEN

MÅL 1/100.

BL. (2)

504/5802.

PLAN AV 1STE ETAGE



J. M. Steensnæs.
28/11-35.

OPMÅLING

~~Forandring~~ av m. nr. 152 Sörhauggaten

Hr. kjöbm. Thv. Haavik.

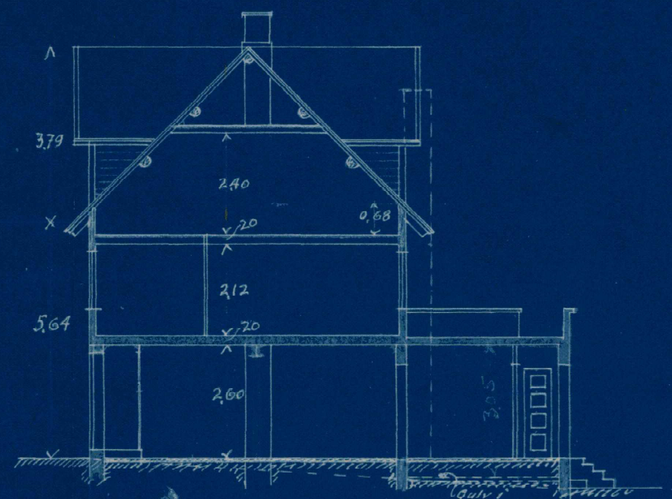
M = 1:100.



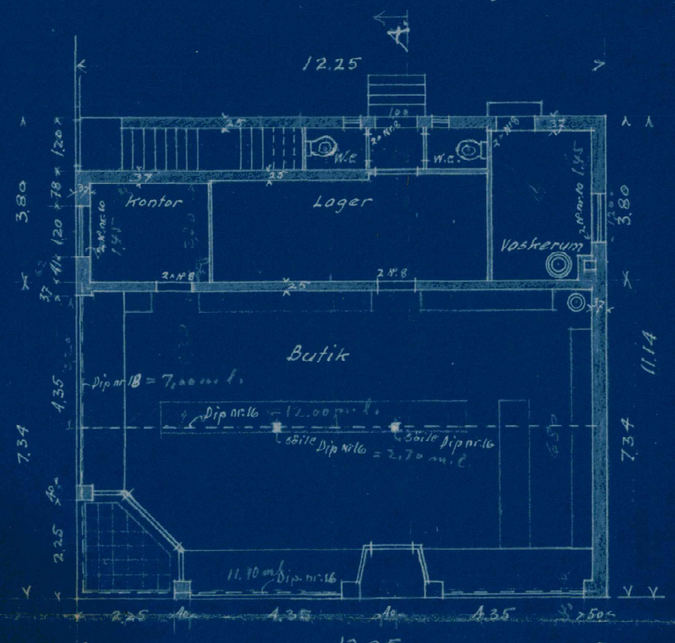
Fasade mot Sörhauggaten.



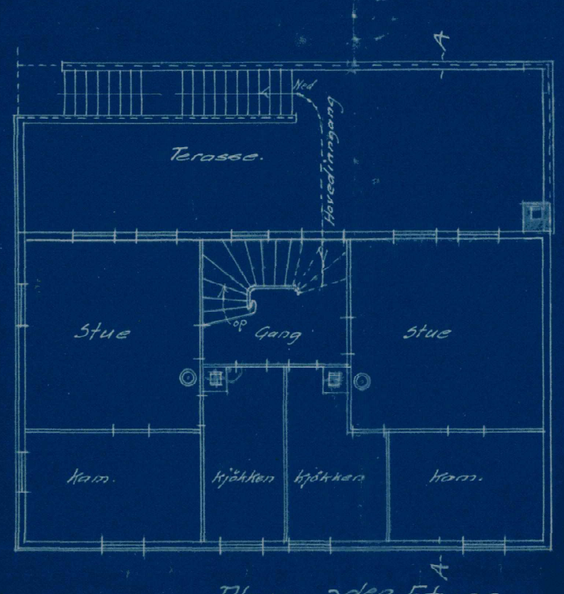
Fasade mot Nils Skorpensgt.



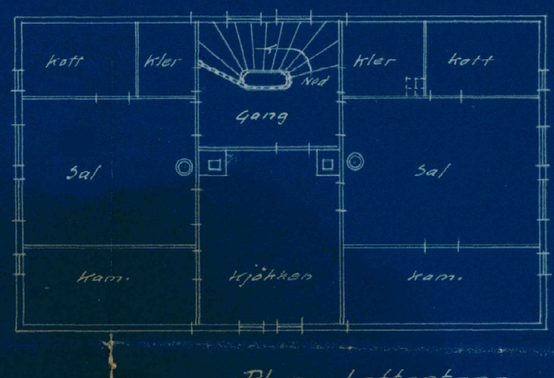
Snitt A.—A.



Plan – 1ste Etage



Plan – 2den Etage



Plan – Loftsetage.

J. M. Steenmen
Novemb. 1933.

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

TILBYGNING PÅ M. NR. 152 SØRHAUGGATEN

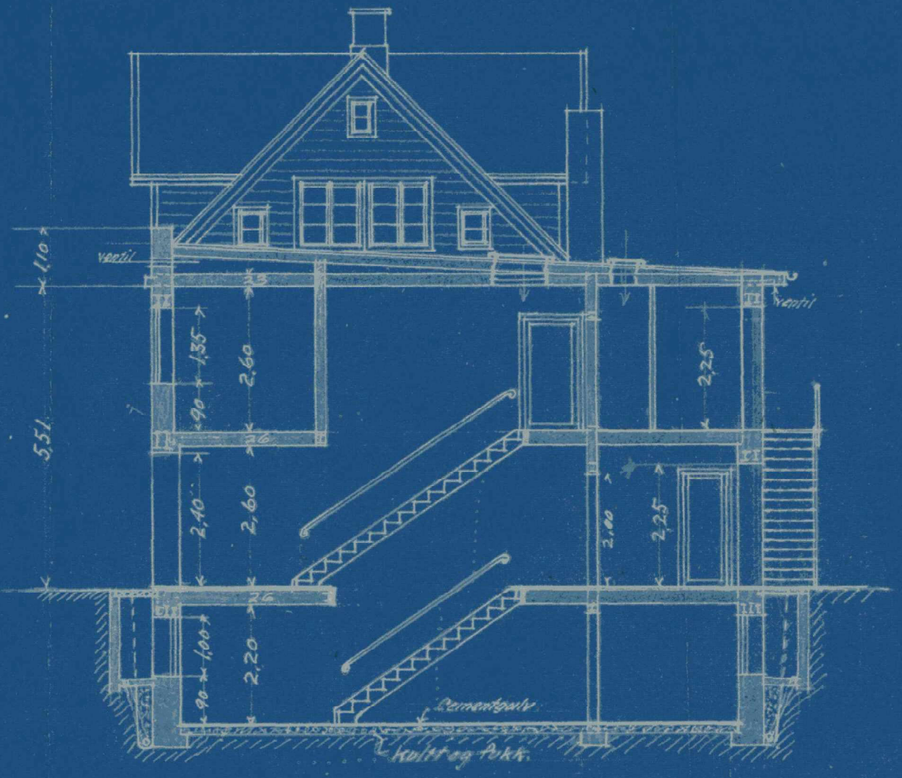
BL. (5)

MÅL 1/100.

FASADE MOT SØRHAUGGATEN.



SNITT A.-A.



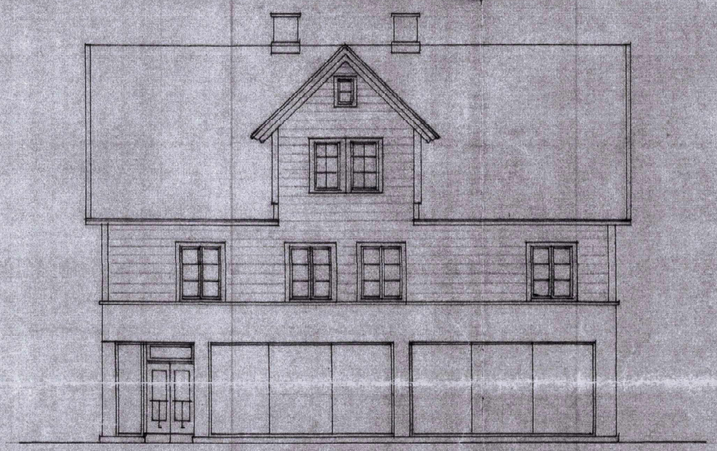
504/5802.

J. M. Steenstrup
28/11 -35.

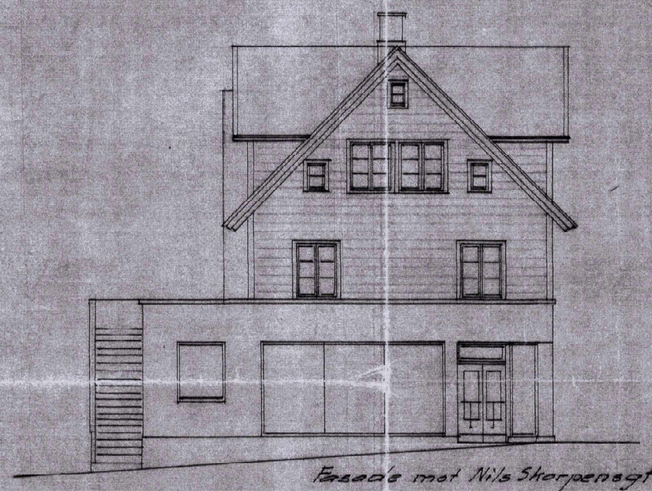
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Forandring av m. nr. 152 Sörhauggaten
Hr. kjöbm. Thr. Haavik.

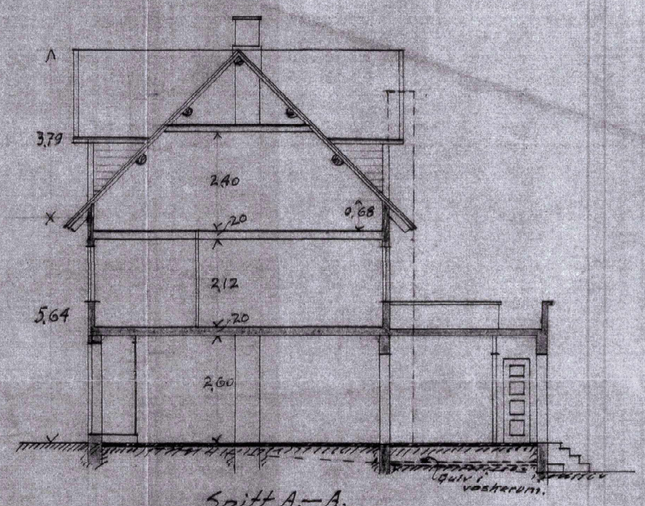
M= 1:100.



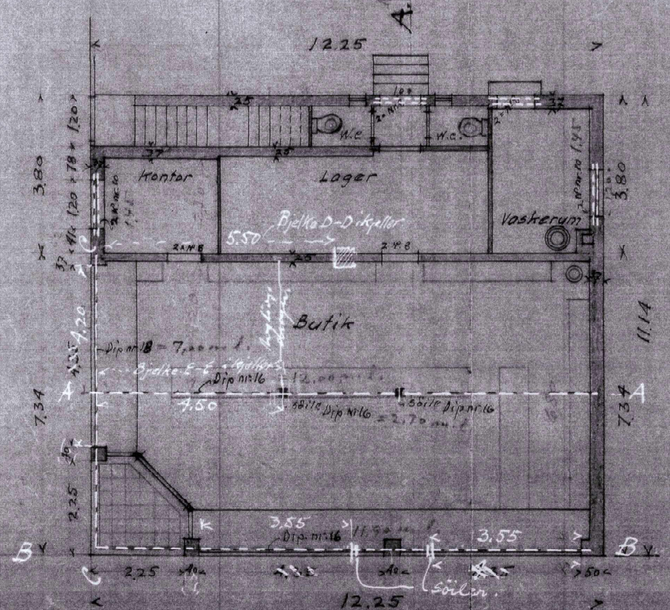
Fasade mot Sörhauggaten.



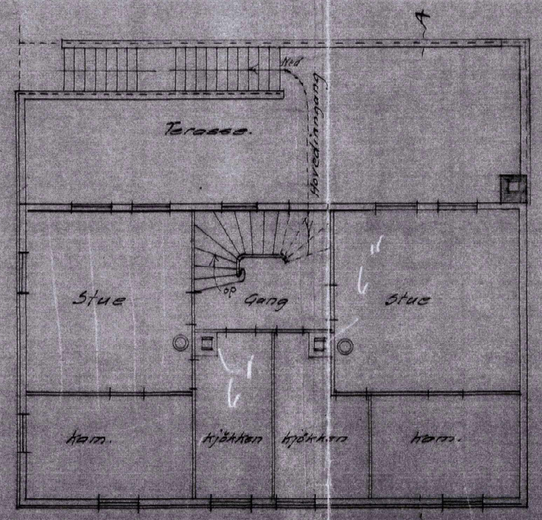
Fasade mot Nils Skerpenegt.



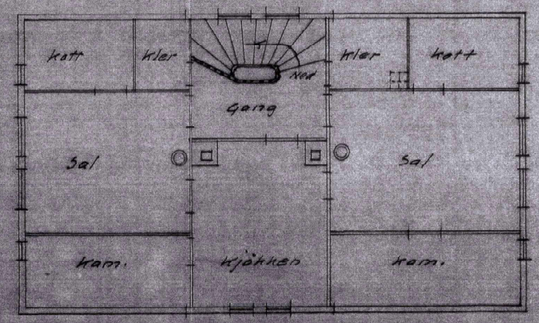
Snitt A.–A.



Plan – 1ste Etage
Plan av jernbragere.



Plan – 2den Etage



Plan – Loftsetage.

14/4-34
Chr.

J. M. Stenersen
Novemb. 1933.

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

Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/426
Adresse: Sørhauggata 152
Utskriftsdato: 16.10.2025
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



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndleggінggrense
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-
Veg - nåværende
Park - nåværende
Ferdsel - nåværende
Havn i sjø - nåværende
Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Sykkelveg - framtidig
Turveg/turdrag - framtidig
Kollektivtrase - nåværende
Farled - nåværende
Abc Påskrift områdenavn
Abc Påskrift arealformål/arealbruk

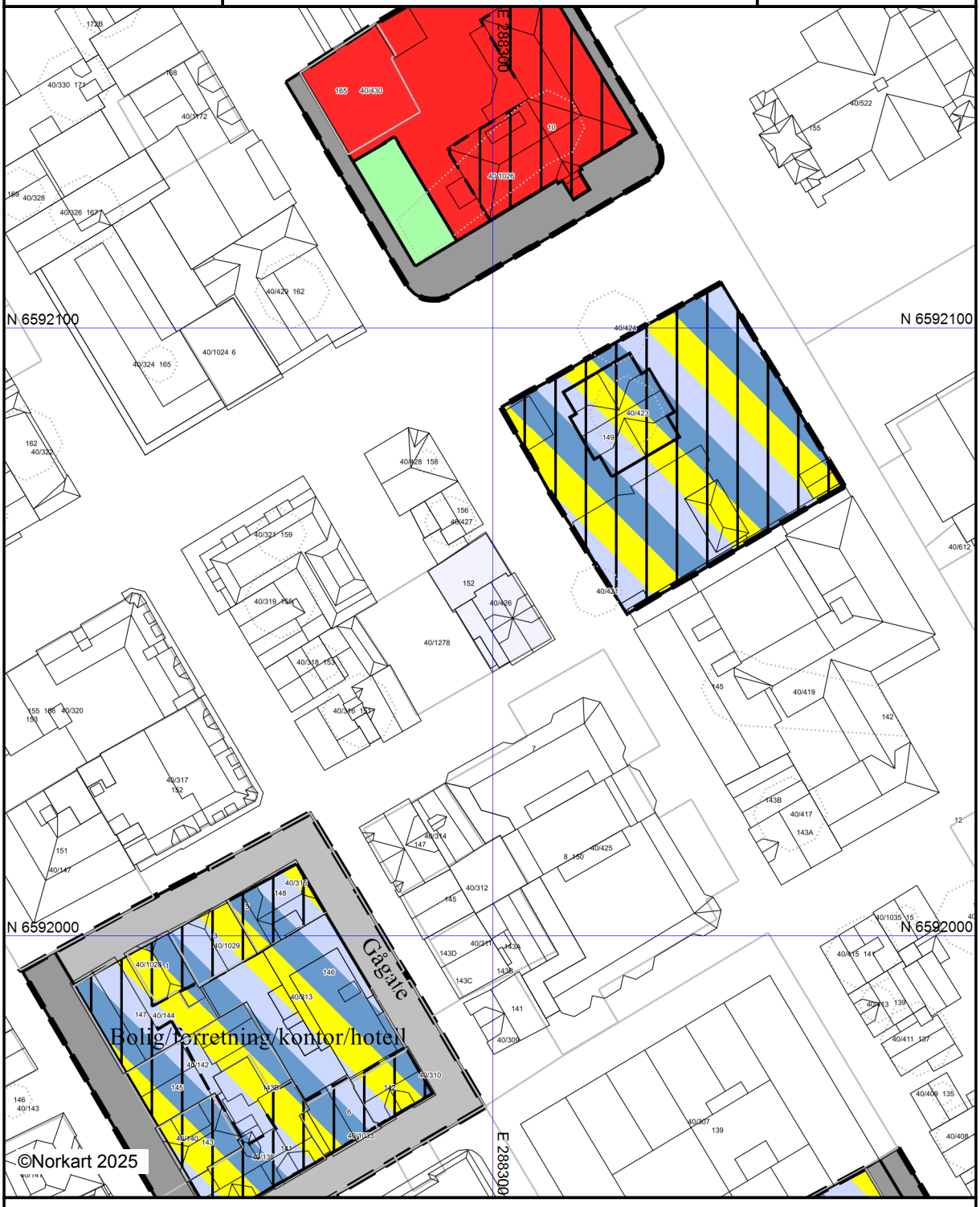
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/426
Adresse: Sørhauggata 152
Utskriftsdato: 16.10.2025
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 offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Hotell med tilhørende anlegg
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gangveg
- Gatetun
- Park
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Havn
- Havneområde i sjø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

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

Utskriftsdato: 16.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	426	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørhauggata 152, 5527 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1700
Navn	Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf
Delarealer	**Delareal** 228 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_1
	Delareal 228 m^2 **KPHensynsonenavn** H350_4 **KPFare** Brann-/eksplosjonsfare
	Delareal 226 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** S29

Delareal	1 m^2
Arealbruk	Veg,Nåværende
Områdenavn	Veg

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Meglerhuset Rele Haugesund AS		
Adresse:		
Pb. 505		
Postnummer:	Poststed:	
5501	Haugesund	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	
997175565		

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Thv Haavik AS	912225089

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1106	Haugesund	40	1278		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1106	Haugesund	40	426		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
8/8-22	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Se eget ark.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Haugesund 8/8-22	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Fra eiendommen Sørhauggata 152, gnr. 40 bnr. 426 i Haugesund kommune, har det blitt utskilt en ubebygd tomt i vest, som har fått gnr. 40 bnr. 1278 (heretter **Utskilt Tomt**).

Den til enhver tid eier og bruker av Sørhauggata 152, gnr. 40 bnr. 426 etter utskillelsen, skal herved, uforbeholdent og ugjenkallelig, ha følgende rettigheter over Utskilt Tomt med gnr. 40 bnr. 1278:

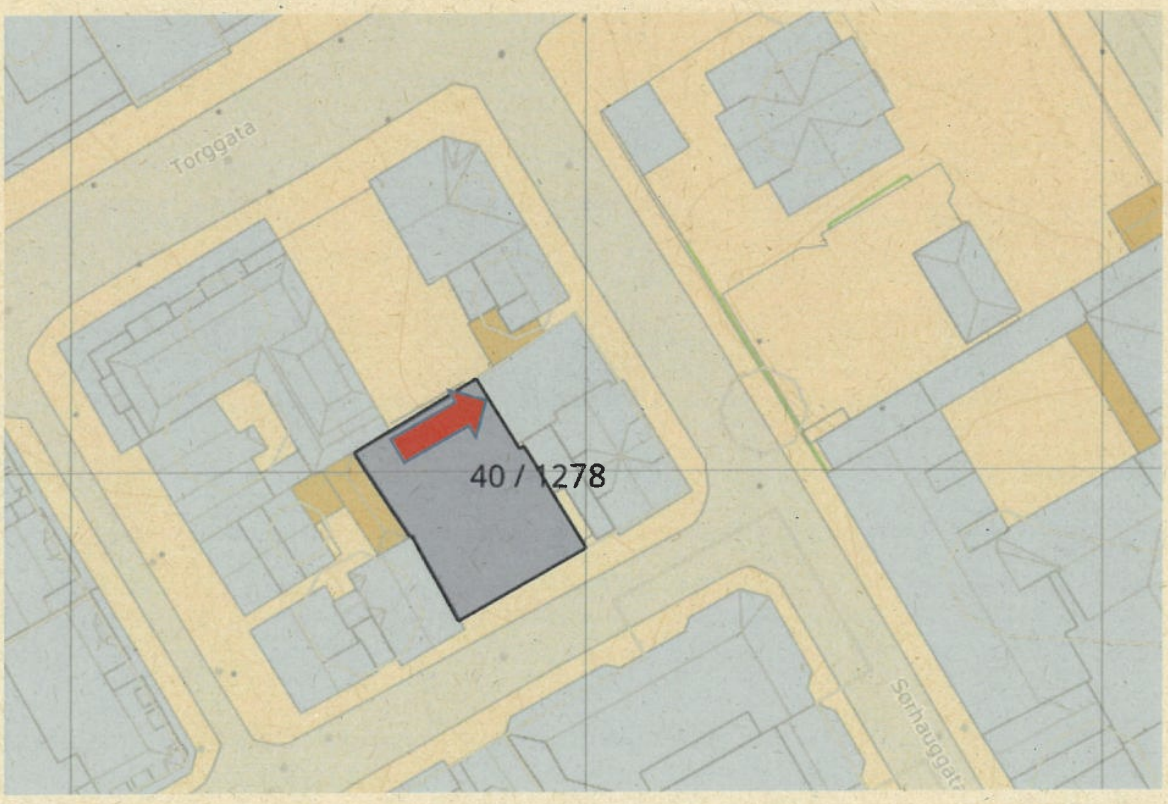
1. Rett til å benytte Utskilt Tomt for å utføre vedlikehold og øvrige arbeider på Sørhauggata 152, gnr. 40 bnr. 426.

2. Egnet fri gangadkomst til egen dør i kjeller i Sørhauggata 152, gnr. 40 bnr. 426 gjennom Utskilt Tomt. Plassering av eksisterende dør er vist på vedlagte kart (rød pil). Hvis fremtidig bebyggelse gjøres slik at døren må flyttes eller fjernes, plikter eier av Utskilt Tomt å legge til rette for og bekoste ny egnet tilkomst til kjeller i Sørhauggata 152, gnr. 40 bnr. 426.

3. Rett til å montere tekniske installasjoner (herunder, men ikke begrenset til, vifter, ventilasjon, strømforsyning osv.), skilt, postkasser mv. på egen vegg mot Utskilt Tomt. Eier og bruker av Utskilt Tomt kan ikke kreve eksisterende installasjoner fjernet. Fremtidige installasjoner skal søkes etablert slik at de ikke hindrer dagens utnyttelse av Utskilt Tomt, ved at installasjonenes høyde over bakken, avstand fra vegg, og øvrige ulemper knyttet til støy og lukt, ikke i vesentlig grad endres sammenlignet med eksisterende installasjoner.

4. Utskilt tomt har rett til å utnytte plassen for parkering inntil murveggen tilhørende eiendommen, Sørhauggata 152.

Rettighetene som inntatt i denne erklæring er ikke tidsbegrenset og avgis uten vederlag. Erklæringen skal tinglyses på Utskilt Tomt. Tinglysningsgebyr bæres av eier av Utskilt Tomt.



Haugesund, 8/8-22


TINGLYST
DOKUMENTNR.: 942226
26 AUG 2022
STATENS KARTVERK
Tove Sjømyr Hansen

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund

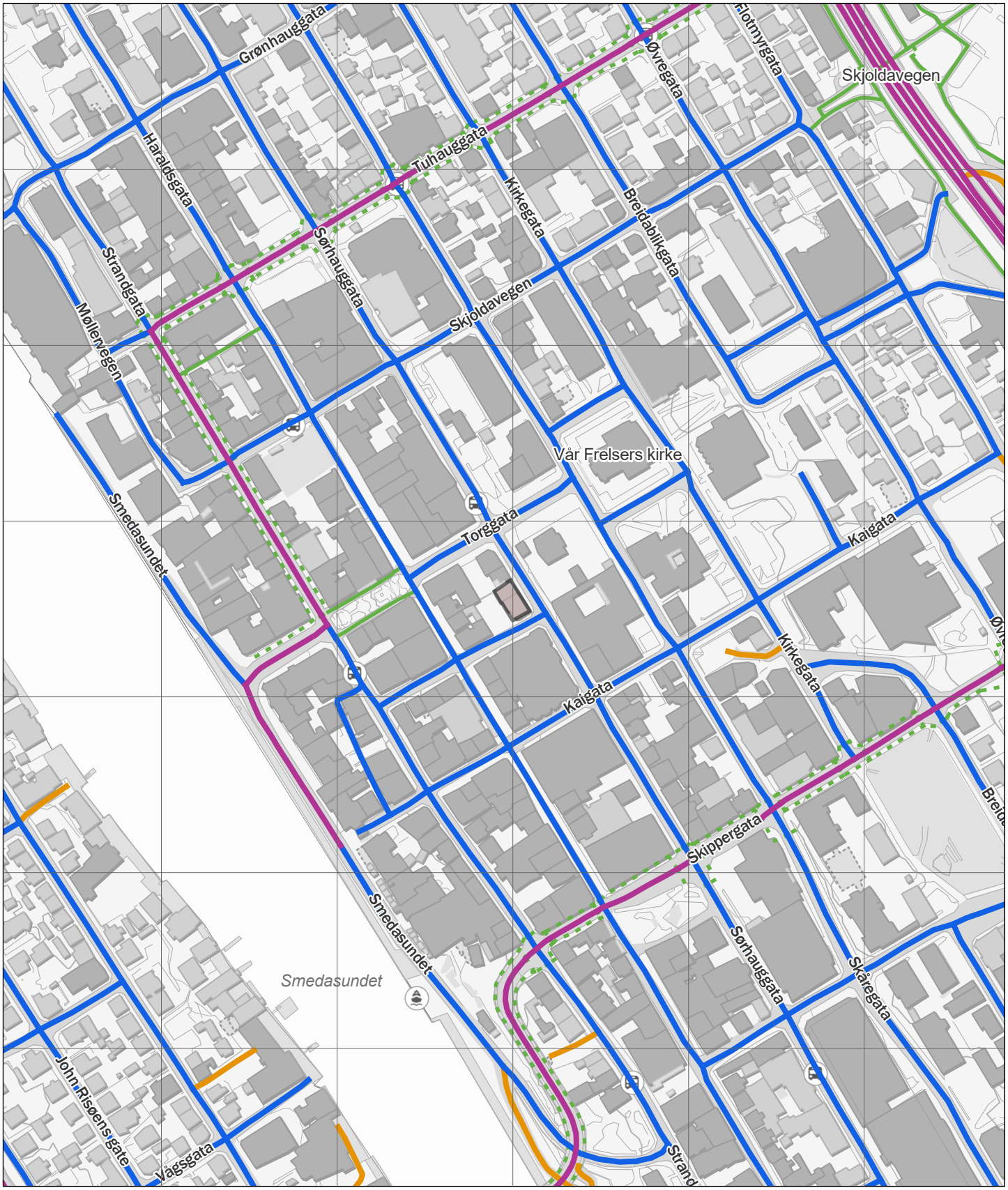
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/426/0/0

Adresse: Sørhauggata 152, 5527 HAUGESUND

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 16/10/2025



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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 40, Bruksnummer 426 i 1106 HAUGESUND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	15.10.2025 kl. 08.29
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	15.10.2025 kl. 08.28

Adresse(r):

Gateadresse: **Sørhauggata 152**
Gatenr: **2450**
Kommune: **HAUGESUND**
Postkrets: **5527 HAUGESUND**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/942226-1/200 26.08.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 11 550 000
Omsetningstype: Fritt salg
SØRHAUGGATA 152 AS
ORG.NR: 924 327 944

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2022/942268-1/200 26.08.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 10 500 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2025/1088297-1/200 15.09.2025 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: ABRA EIENDOM AS
ORG.NR: 991 472 630

GRUNNDATA

1901/900001-1/46 09.01.1901 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 428

OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

1910/900024-1/46 06.06.1910 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 613
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

1917/900054-1/46 27.04.1917 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 421
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

1933/900087-1/46 28.10.1933 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

2022/744512-1/200 06.07.2022 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 1278

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2022/744515-1/200 06.07.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Rettighet hefter i: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 1278
Bestemmelse om takrenne

2022/942226-2/200 26.08.2022 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighet hefter i: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 1278
Rett til å benytte utskilt tomt for å utføre vedlikehold og øvrige arbeider

2022/942226-4/200 26.08.2022 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighet hefter i: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 1278
Rett til å montere tekniske installasjoner, skilt, postkasser mv. på egen vegg

2022/942226-5/200 26.08.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
Rettighet hefter i: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 1278

2022/942226-3/200 26.08.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM GANGRETT/RETT TIL STI**
Rettighet hefter i: KNR: 1106 GNR: 40 BNR: 1278

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.