Nabolagsprofil

Rogalandgata 80B - Nabolaget Hollenderhaugen-Litlasund - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Stavangergata Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.3 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	9 min 0.8 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	14 min 1.1 km
Haugesund Karmøy	18 min
Bergen Flesland	97.6 km

Skoler

Lillesund skole (1-7 kl.) 405 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Solvang skole (1-7 kl.) 317 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 296 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	17 min 1.5 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 473 elever, 17 klasser	21 min 1.8 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	6 min 0.6 km
Haugaland videregående skole 815 elever	9 min 0.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

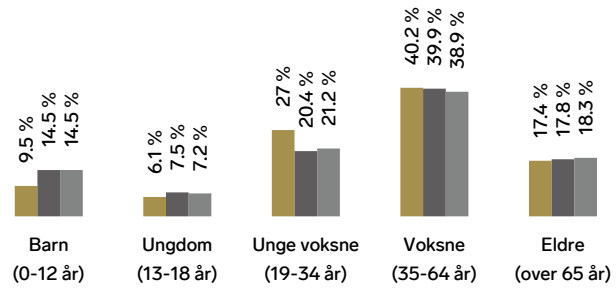
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hollenderhaugen-Litlasund	1 105	734
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Bråsteintunet barnehage (0-5 år) 74 barn	5 min 0.5 km
Små barnehager Sentrum (1-5 år) 30 barn	7 min 0.6 km
Sammen Vardafjell barnehage (0-5 år) 60 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Prix Rogalandsgate	6 min
Bunnpris Karmsundgata Post i butikk	7 min 0.6 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

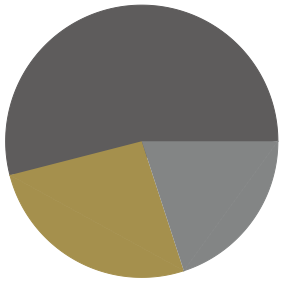
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

Sport

Dropsen balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
Sørhaugleite balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
Vici treningssenter	9 min
EVO Haugesund	14 min

Boligmasse

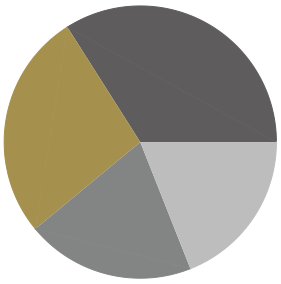


- 26% enebolig
- 54% blokk
- 20% annet

Varer/Tjenester

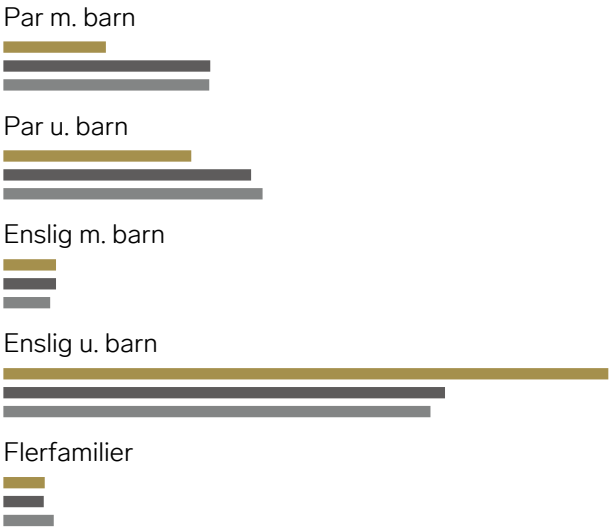
Markedet	10 min
Sjukehusapoteket i Haugesund	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 19% 16-18 år

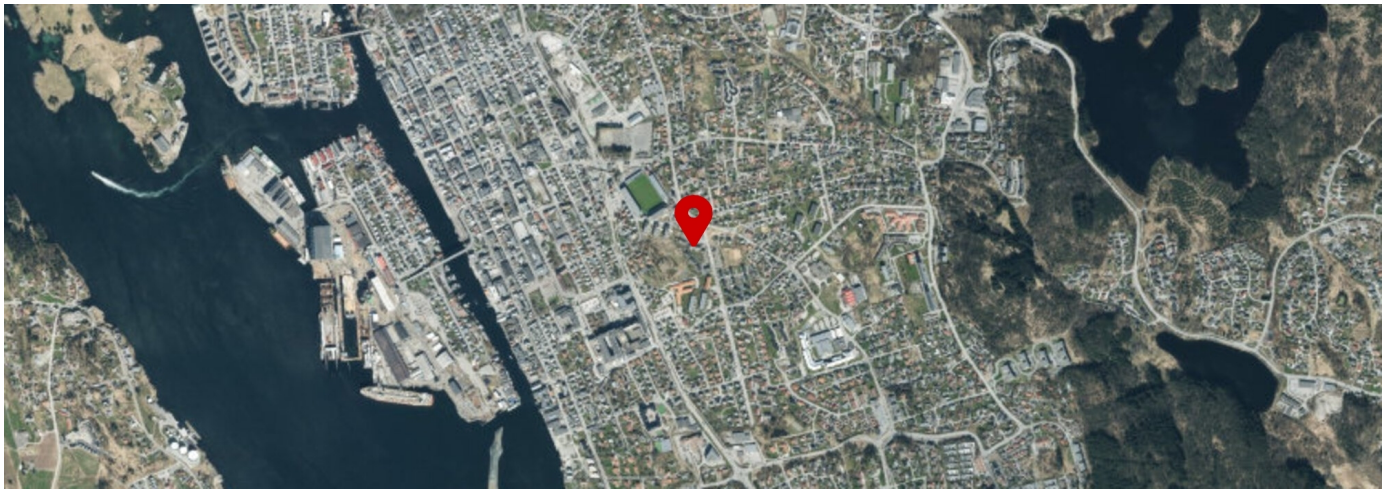
Familiesammensetning

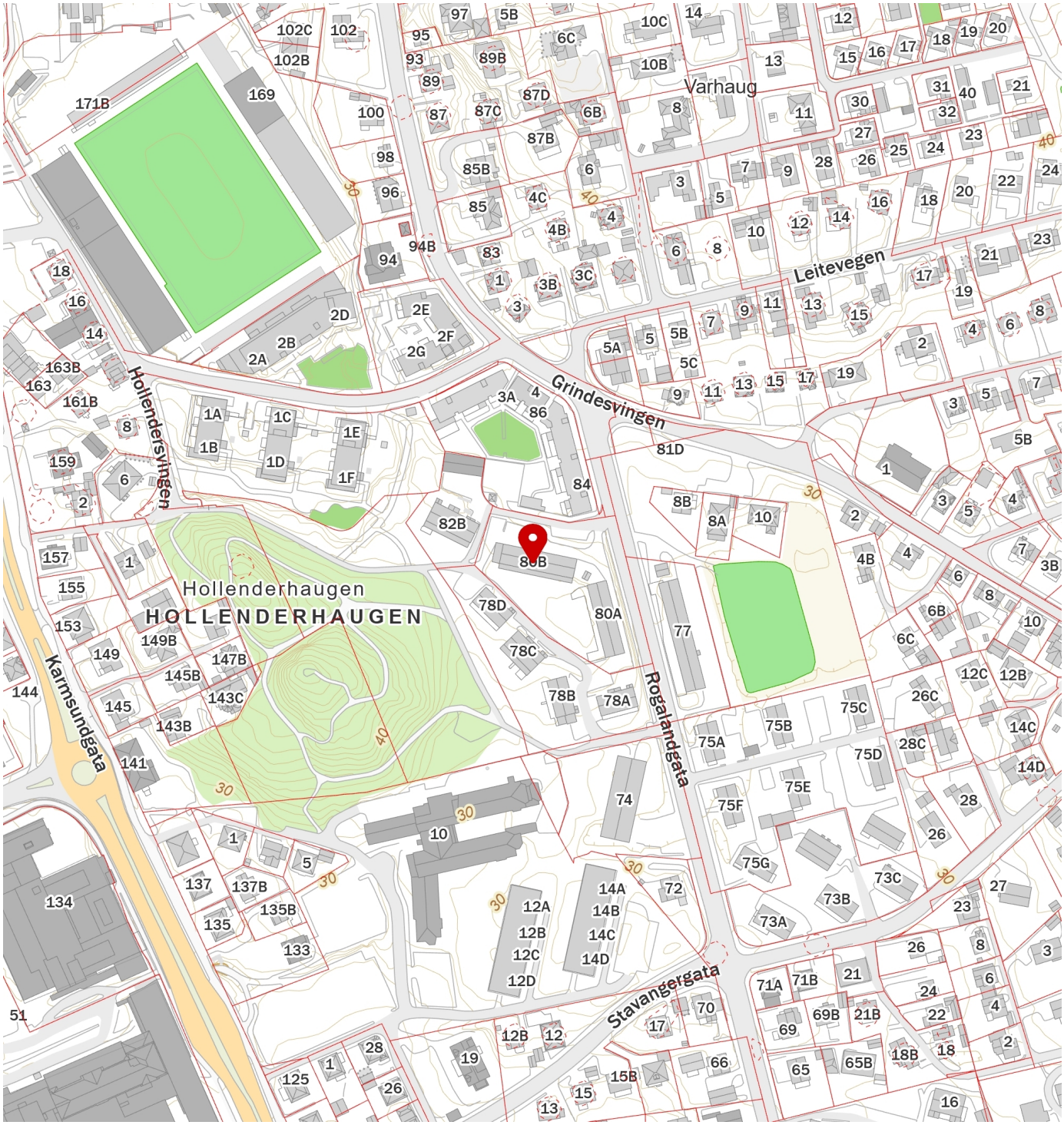


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

TILSTANDSRAPPORT

Rogalandsgata 80b
5522 HAUGESUND

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Harald Ingebrigtsen
Dato: 16/01/2026

Skjelavikvegen 47B
Haugesund 5515
91189172
takstmannhi@gmail.com

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.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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:31, Bnr: 236
Hjemmelshaver:	Benjamin Klubben
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	21
Byggeår:	1953
Tomt:	m²
Kommune:	HAUGESUND

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Benjamin Klubben
Befaringsdato:	9.1.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Felles opparbeidet tomt med noe parkering.

OM BYGGEMETODEN:
Flermannsbolig oppsatt med støpt grunnmeur. Bindingsverk og ytterkledning i tre.
Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår innvendig som i bra stand. Utvendig er det behov for oppgraderinger og vedlikehold.
Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:
Oppvarming:
- elektrisk
- varmekabler

DOKUMENTKONTROLL:
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bolig på befaringstidspunkt.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Bolig har fliser, laminat og tepper på gulv.
Slette malte vegger og tak.
Bad har våtromsplater på vegg og våtromsbelegg på gulv.
Vaskerom har fliser på gulv og malte slette vegger.

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:
Boligen er totalrenovert innvendig i 2024/2025.
Originale tegninger er ikke fremvist og disse kan avvike med rominndeling.

FELLESKOSTNADER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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	34			
2 etg	46			30
3 etg	35			9
SUM BYGNING	115			39
SUM BRA	115			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1 etasje:
Gang, vaskerom og bod.
2 etasje:
Stue/kjøkken og soverom
3 etasje:
2 soverom og bad.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Loftetasje har ikke målbart areal pga lav takhøyde. Loft har et gulvareal på 19 m2 og er innredet som ei loftstue.
Tilkomst via stige i gang.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Utvendig har bolig behov for noe renovering/vedlikehold. Det opplyses om at det er borettslag som bekoster og organiserer disse vedlikeholdsarbeider og som er en del av felleskostnader.
Utvendige bygningsdeler er derfor ikke nærmere undersøkt.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Benjamin Klubben

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

16/01/2026

Harald Ingebrigtsen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våromspanel på vegg og slett malt tak.
Rommet inneholder vegghengt wc, seksjon med servant og dusjnisje med glassvegg.
Rommet er ventilert med tilluft under dørblad og elektrisk vifte i yttervegg.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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 våtromsbelegg på gulv. Våtromsbelegg er klemt i sluk og brettet opp langs vegg.
Fall kontrollert med laser.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt.
Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom bak vanninstallasjoner, da disse vender mot naboseksjon og er av så ny dato at det anses ikke som hensiktsmessig.
Event lekkasjevann vil bli synliggjort i fordelerskap for vannrør.

Merknader:

1.2 Vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har slette malte vegger og tak.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, varmvannsbereder og fordelerskap vannrør.
Rommet er ventilert via tilluft under dørblad og elektrisk vifte i vegg.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom har fliser på gulv.
Fall ikke ihht dagens krav om 1:100.
Membran ikke trekt tilstrekkelig opp på terskel og topp terskel ikke 25 over topp sluk ihht krav.
Det er registrert bom/hulrom under ei flis, men denne fremstår ikke som løs
Risiko:
Mangelfullt fall til sluk, gir økt risiko for at lekkasjevann blir stående på gulvet og trenger inn i konstruksjonen.
Membran som ikke er ført tilstrekkelig opp på terskel øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.
Konsekvens:
Forholdene kan over tid føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjon, med risiko for skjulte fuktskader, mugg- og soppdannelse samt skade på tilstøtende bygningsdeler. Det kan oppstå behov for mer omfattende utbedringer dersom forholdene ikke korrigeres.
Anbefalt utbedring:
Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare omfang og konsekvenser av de registrerte avvikene. På sikt bør gulv og vegger utbedres med korrekt fallforhold, dokumentert og egnet membranløsning samt fagmessig utført flisarbeid. Membran bør føres tilstrekkelig opp på terskel.

Merknader: Det opplyses om at det er dagens eier som selv har utført flisearbeider.

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

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.

Sluk med synlig membran under klemring.
Hulltaging i konstruksjon ikke mulig, da aktuelt område vender mot naboseksjon og at rom er av så ny dato at det ikke vil være hensiktsmessig.
Eventuelt lekkasjevann vil synliggjøres fra avrenningspalte i vannfordelerskap.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på vaskerom om oppbygging og utførte arbeider.
Det kan ikke konstateres tilstand på tettesjikt. 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.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Prefabrikert kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer og koketopp med kullfilteravsug.
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.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull ioverflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Ihht alder på bolig, så registreres det noe skjevheter i etasjeskiller og noe mindre knirk i laminatgulv.
I 1 etasje så er det innredet bod i rom under terreng.
Slike konstruksjoner er alltid å anse som en risikokonstruksjon og må jevnlig overvåkes.
Det ble ikke registrert noe fukt i vegger ved befaring, men noen mindre fuktutslag mot åpne betonggulv registreres.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke 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.

Vinduer og dører i tre av ulike årstall.
Terrassedør i 3 etasje bærer preg av utvendig slitasje og har behov for vedlikehold/utskiftning.
Det er registrert slitt og avflasset maling, samt begynnende fuktskader i treverk, særlig i nedre del. Skadene er typiske for eldre dører i tre med langvarig fuktpåvirkning.
Øvrige vinduer og dører med normal vær og aldringsmessig brukslitasje.
Risiko / konsekvens
Videre utvikling av fuktskader i karm og ramme
Risiko for fuktinntrengning til tilstøtende bygningsdeler
Økt varmetap og redusert komfort
Behov for omfattende utbedring eller utskifting på sikt
Anbefalte tiltak
Lokal utbedring der skader er begrensede (utskifting av råteskadet treverk og ny overflatebehandling)
Påregne utskifting av vinduer og dører på sikt grunnet alder, slitasje og energimessige forhold
Regelmessig vedlikehold inntil utskifting gjennomføres

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Bolig har balkong i tre i 2 etasje og 3 etasje. Terrasse i 3 etasje med tett dekke.
Pga snødekke på befaringstidspunkt så er ikke tett terrassedekke underøkt ytterligere.
Tekking er av ukjent alder, men antatt fra når boliger ble påbygget. Bygningsdel er lukket innvendig og må eventuelt undersøkes ytterligere.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Vann og avløpsrør i plast.
Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner funksjonstestet. Ingen avvik og det ble ikke påvist noen pågående lekkasjer.

Merknader: Røropplegg i bolig er ihht opplysninger fra dagens eier totalrenovert i 2024.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder ca 200 liter lokalisert på vaskerom i 1 etasje.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bolig er ventilert via ventiler i yttervegger og i vinduer.
Elektrisk vifte på vaskerom og bad.
Inneklima fremsto som bra og bolig som tilstrekkelig ventilert på befaringstidspunkt.
Datidens krav til inneklima må ikke forveksles med dagens krav i nyere boliger.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 1953
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2024
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.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

El. Anlegget er skjult og sikringsskap inneholder automatsikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
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: Det opplyses om at det elektriske anlegget ble totalrenovert i 2024 av autorisert elektroinstallatør.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeider, men iflg dagens eier så eksisterer det dokumentasjon og disse kan fremskaffes.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Rekkverk på innvendig trapp har manglende rekkverk og håndrekke, men dette blir iflg dagens eier montert før salg,

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.
Risiko:
Mangelfullt fall til sluk, gir økt risiko for at lekkasjevann blir stående på gulvet og trenger inn i konstruksjonen.
Membran som ikke er ført tilstrekkelig opp på terskel øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.
Konsekvens:
Forholdene kan over tid føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjon, med risiko for skjulte fuktskader, mugg- og soppdannelse samt skade på tilstøtende bygningsdeler. Det kan oppstå behov for mer omfattende utbedringer dersom forholdene ikke korrigeres.
Anbefalt utbedring:
Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare omfang og konsekvenser av de registrerte avvikene. På sikt bør gulv og vegger utbedres med korrekt fallforhold, dokumentert og egnet membranløsning samt fagmessig utført flisarbeid. Membran bør føres tilstrekkelig opp på terskel.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik.
Risiko / konsekvens
Videre utvikling av råteskader i karm og ramme
Risiko for fuktinntrengning til tilstøtende bygningsdeler
Økt varmetap og redusert komfort
Behov for omfattende utbedring eller utskifting på sikt
Anbefalte tiltak
Lokal utbedring der skader er begrensede (utskifting av råteskadet treverk og ny overflatebehandling)
Påregne utskifting av vinduer på sikt grunnet alder, slitasje og energimessige forhold.
Foreta kontroll av tilstøtende bygningsdeler.
Regelmessig vedlikehold inntil utskifting gjennomføres

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0006/26

Selger 1 navn
Benjamin Eriksson Klubben

Gateadresse
Rogalandgata 80B

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5522

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

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: 2-0006/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byggehjelpen Solem utførte støp/gulvbelegg, jeg er tømrer og monterte våtromsplater.
Arbeid utført av	Byggehjelpen Solem

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet ble totalrenovert.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble lagt opp nytt rør i rør opplegg i hele boligen.
Arbeid utført av	Rørleggermester Halland & Fosse.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var noe saltutslag ved overtagelse, sto lenge til tørk, og ble behandlet. Nye vegger ble satt opp med avstand til mur.

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	Det er en eldre bolig med noe ujevnheter i gulv.

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	Hele det elektriske innlegget er lagt opp med rør i rør system.
Arbeid utført av	Aritech

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Anlegget ble kontrollert av Aritech.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0006/26

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Jobben er utført av meg, er tømrer til daglig.
Arbeid utført av	Strukturbygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Boligen er totalrenovert innvendig, romfordelingen er noe annerledes en fra da jeg overtok, men sonene er holdt på samme plass igjennom hele boligen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takstmann har lagd rapport vedrørende salg.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0006/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0006/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benjamin Klubben	c699df5979198557dcbfc6e15e59b5628e9166e1	15.01.2026 19:27:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0006/26

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

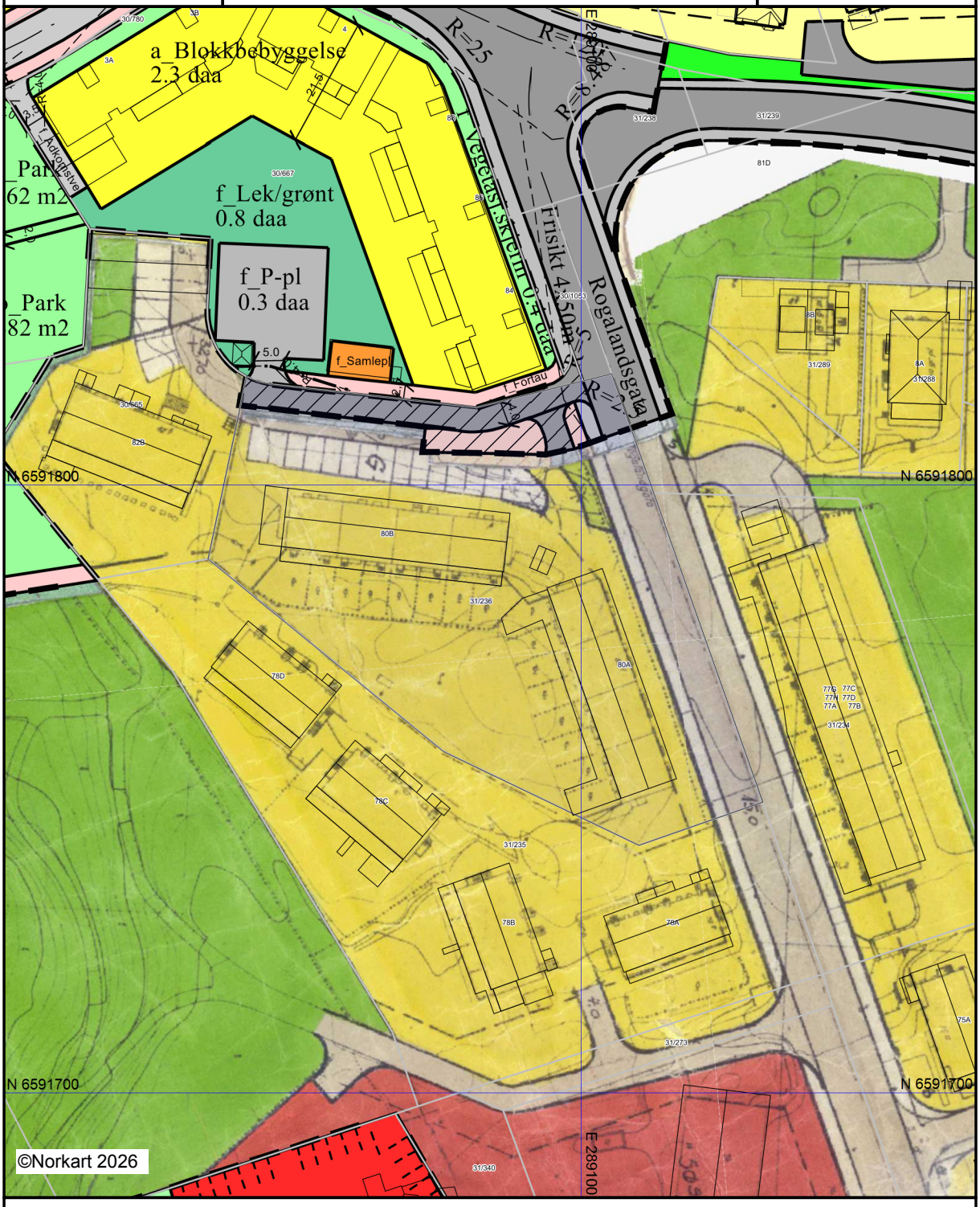
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/236
Adresse: Rogalandgata 80A
Utskriftsdato: 09.01.2026
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
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Park
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Kirke/annen religionsutøvelse
- Forsamlingslokale
- Idrett
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Turveg
- Friområde
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

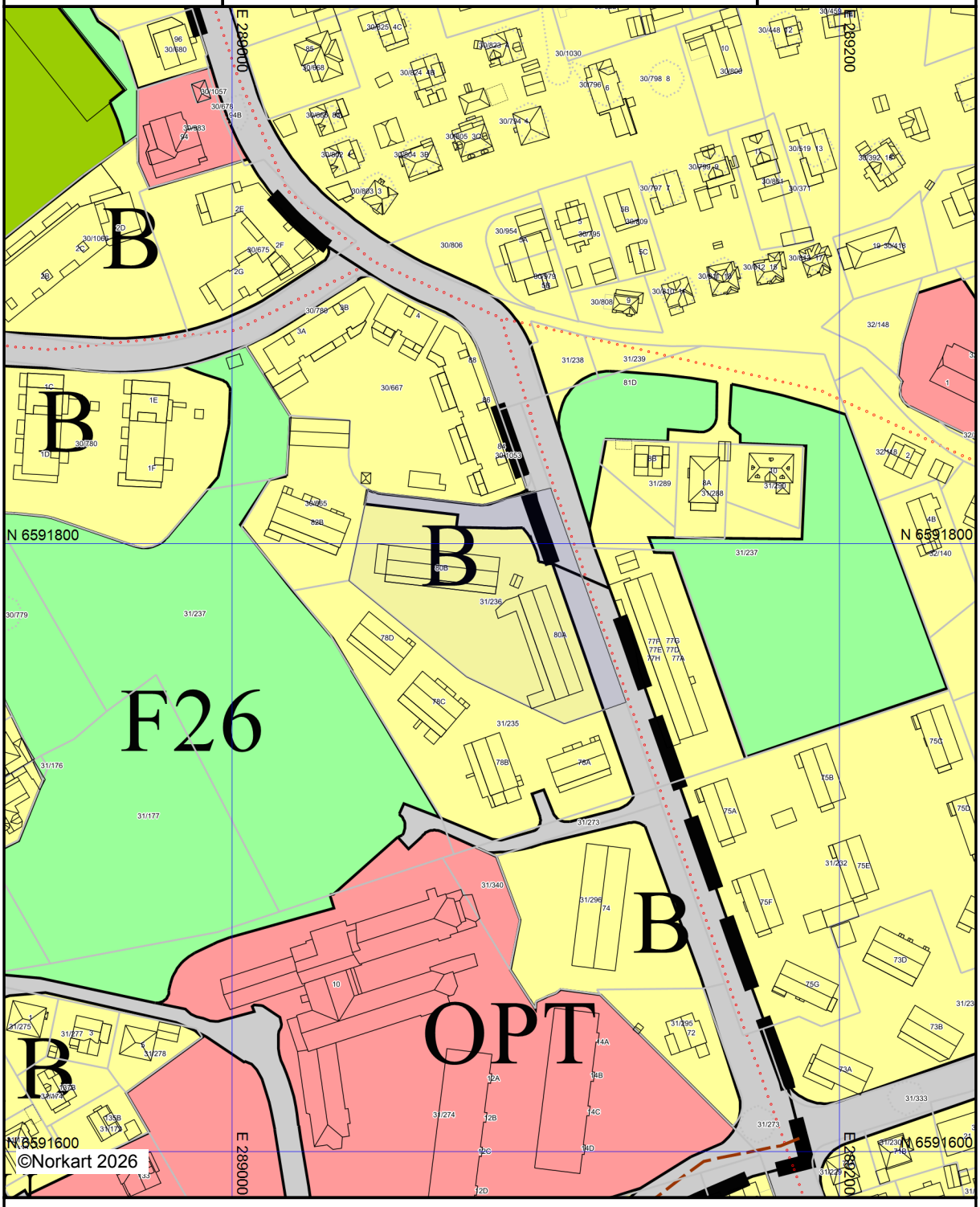
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/236
Adresse: Rogalandgata 80A
Utskriftsdato: 09.01.2026
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
- Idrettsanlegg - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- r
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg tunnel - framtidig
- Sykkelveg - framtidig
- Kollektivtrase- nåværende
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift areaformål/arealbruk

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

Utskriftsdato: 09.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	236	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rogalandgata 80A, 5522 HAUGESUND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 768 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** Veg
	Delareal 3 402 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
Id	1106plan-kp3

Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 215 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1400
Navn	Reguleringsplan Flotmyr Sør
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.10.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1411/RL1400.pdf
Delarealer	**Delareal** 257 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 85 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** Beplanting/renovasjonsbeholdere/sykkelparkering o.l.
	Delareal 17 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 47 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 17 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** Beplantning/renovasjonsbeholdere/sykkelparkering o.l.

Id	RL767
Navn	Øst for Karmsundg mellom stadionStorasundg
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	23.08.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1164/RL767.pdf

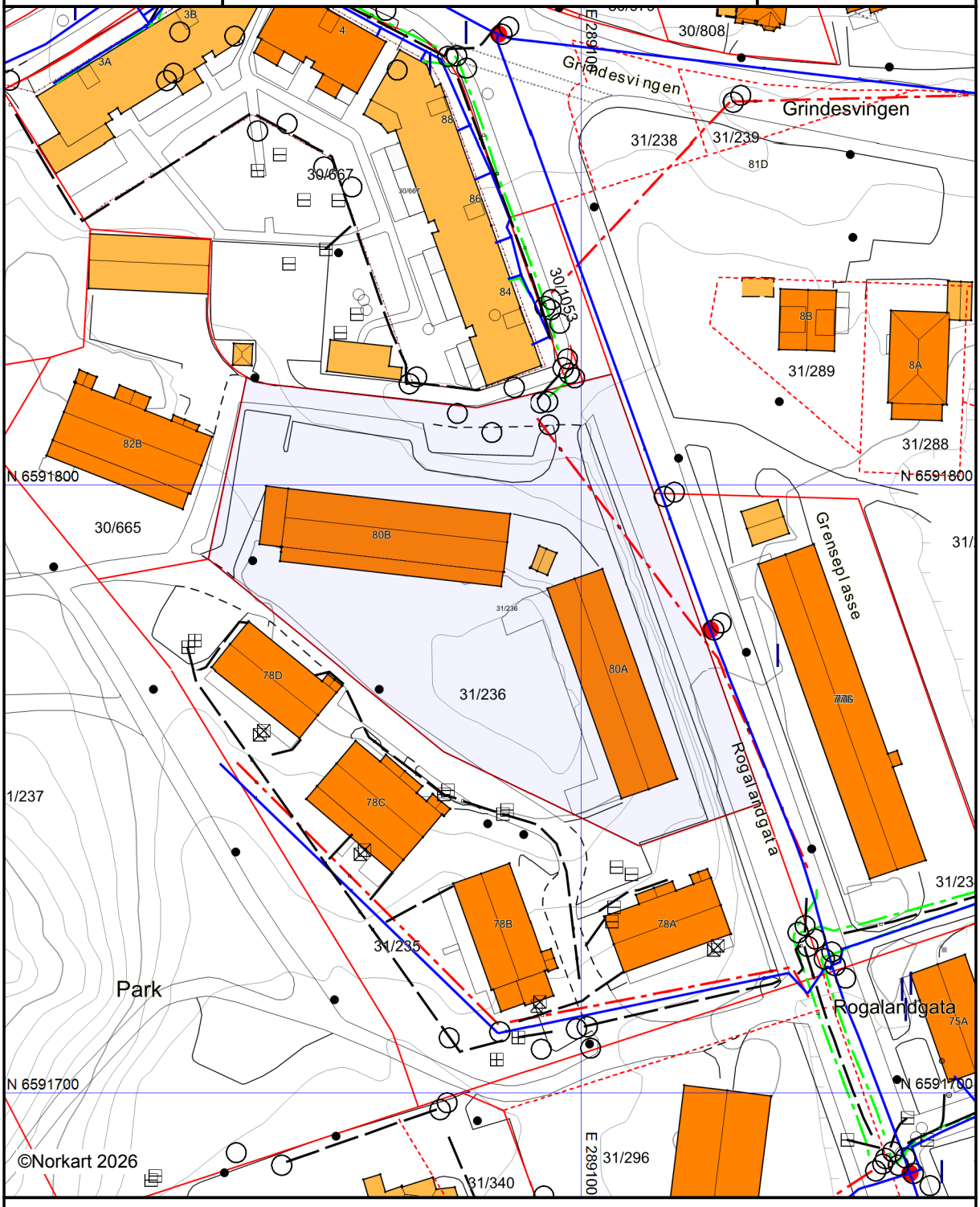
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/236
Adresse: Rogalandgata 80A
Dato: 09.01.2026
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

Eiendomsinformasjon

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

VEG

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

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Mast
- Kumlokk

Bygninger

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

Adresser

- Abc Adressepunkt tekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Annen opplysende tekst
- Abc Fritekst

Vann og avløp

- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Grenpunkt
- Kum
- Kran
- Påkoblingspunkt
- Sandfangskum
- Sluk
- Stengeventil
- Trasepunkt ledning

Utskriftsdato: 09.01.2026

Oversiktskart for eiendom 1106 - 31/236//



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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 31/236/0/0
Adresse: Rogalandgata 80B, 5522 HAUGESUND

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/01/2026



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 31, Bruksnr 236	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Rogalandgata 80 A, gatenr 1890 5522 Haugesund	**Grunnkrets:**	603	Hollenderhaugen
		Valgkrets:	3	Breidablik
		Kirkesogn:	6050101	Vår Frelser
		Tettsted:	4532	Haugesund
Veiadresse:	Rogalandgata 80 B, gatenr 1890 5522 Haugesund			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Rogalandgata 80	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.12.1952	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	4 386,4 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:	07.03.2019	Berørt	1106/31/234	0,0
	Matrikkelført:	20.03.2019	Berørt	1106/31/235	0,0
			Berørt	1106/31/236	0,0
			Berørt	1106/31/237	0,0
			Berørt	1106/31/273	0,0
			Berørt	1106/31/296	0,0
			Berørt	1106/31/340	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.12.2015	Avgiver	1106/30/667	-212,2
	Matrikkelført:	30.12.2015	Berørt	1106/31/236	0,0
			Mottaker	1106/30/1053	212,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	25.02.2014	Avgiver	1106/30/667	-212,2
	Matrikkelført:	10.03.2014	Berørt	1106/31/236	0,0
			Mottaker	1106/30/1053	212,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.01.2014	Berørt	1106/31/234	0,0
	Matrikkelført:	03.02.2014	Berørt	1106/31/236	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.04.1953	Avgiver	1106/31/236	-990,2
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/30/665	990,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.12.1952	Avgiver	1106/31/235	-4 388,1
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/31/236	4 388,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rogalandgata 80 B	H0101	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 80 B	H0102	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 80 B	H0103	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 80 B	H0104	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 80 B	H0105	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 80 B	H0106	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 80 B	H0107	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 80 B	H0108	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	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:	8
Bygningsnr:	171112966			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rogalandgata 80 A	H0101	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 80 A	H0102	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 80 A	H0103	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 80 A	H0104	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 80 A	H0105	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 80 A	H0106	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 80 A	H0107	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 80 A	H0108	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	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:	8
Bygningsnr:	171112974			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

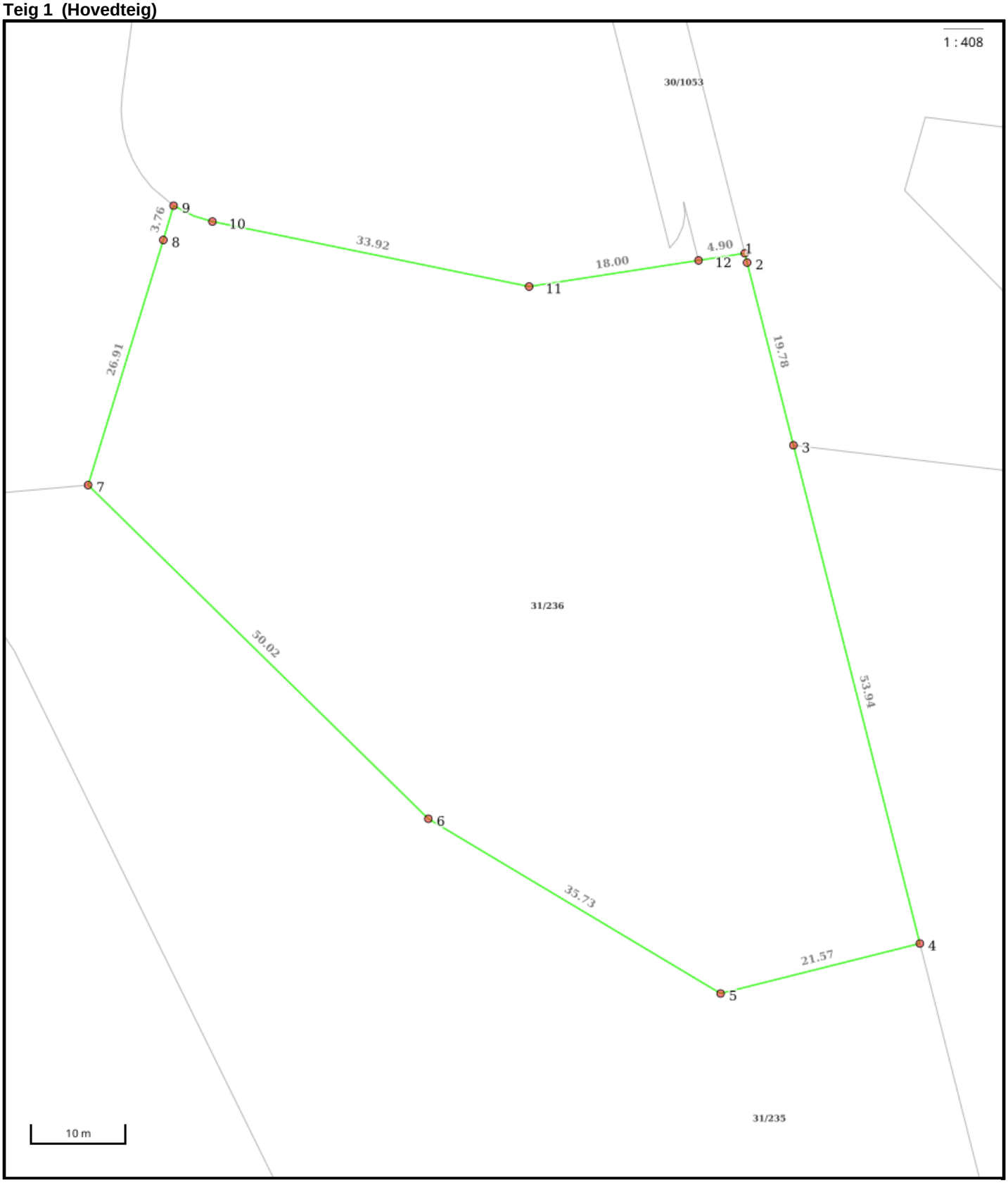
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 4 386,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 591 818,26	289 104,99	1,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 591 817,31	289 105,32	19,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 591 798,66	289 111,90	53,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 591 747,79	289 129,84	21,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 591 740,68	289 109,48	35,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 591 756,16	289 077,28	50,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 591 787,81	289 038,55	26,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 591 814,14	289 044,09	3,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 591 817,82	289 044,84	4,43m	Terrengmålt	10	-12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 591 816,53	289 049,05	33,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 591 812,74	289 082,76	18,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 591 817,08	289 100,23	4,90m	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.

M/SA
Ludvig Eriksen A.s - Haugesund
445

L. nr. 93/54

Ferdigattest.

Byggemelding av 27/9-54 vedr. Nybygg- vertikalt delt 8 m. bolig

på nr. 80.A. Rogalandgata

Byggherre Johannes Skjold Ansvarsh. Torkel C. Lindland

godkjent 28/9-51 sak 254/51 Dept. ---

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/mur/betong

i 2 etasjer + kjelder + loft.

Bebygget grunnflate 330,- m² + garasje for -- biler -- m². --

Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	a rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted	
I	8	1	1						
II		3		1	1				

Oppvarmning: Ovner og elektrisk

Loddpiper: 4-9" a 3 etg.

Ildsteder: I kjelleren: 2 vaskekomfyrer på loft:

i 1ste etasje: 8 ovner i 4de etasje:

i 2nen etasje i 5te etasje:

i 3dje etasje:

Haugesund, den 2/11-54. 19

Per Fröiland

Bygningssjef.
kst.
M.J.Monsen
Bygningskontrollör

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

Gullhaugen Boktrykkeri, Haugesund

L. nr. 45/66

Ferdigattest.

Byggemelding av 4 - 9 - 65 vedr. Nytt vaskerom i kjeller

på nr. 80 A Rogalandsgata

Byggherre A/S Hollenderhaugen

Ansvarsh. Lars Skjoldal

godkjent 8 - 9 - 65 sak 529/65 Dep.

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/mur/betong

i ..... etasjer + kjeller + loft.

Bebygget grunnflate ..... m^2 + garasje for ..... biler ..... m^2

Bygget inneholder .....
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	á rom	Kjøkken	Bad	W.C.	Kontor	Butikker	Verksted	

Oppvarming: .....

Loddpiper: .....

Ildsteder: I kjelleren: 1 ny vaskekomfyr på loft: .....

I 1ste etasje: ..... i 4de etasje: .....

I 2nen etasje: ..... i 5te etasje: .....

I 3dje etasje: .....

Haugesund, den 5. mai 19 66.

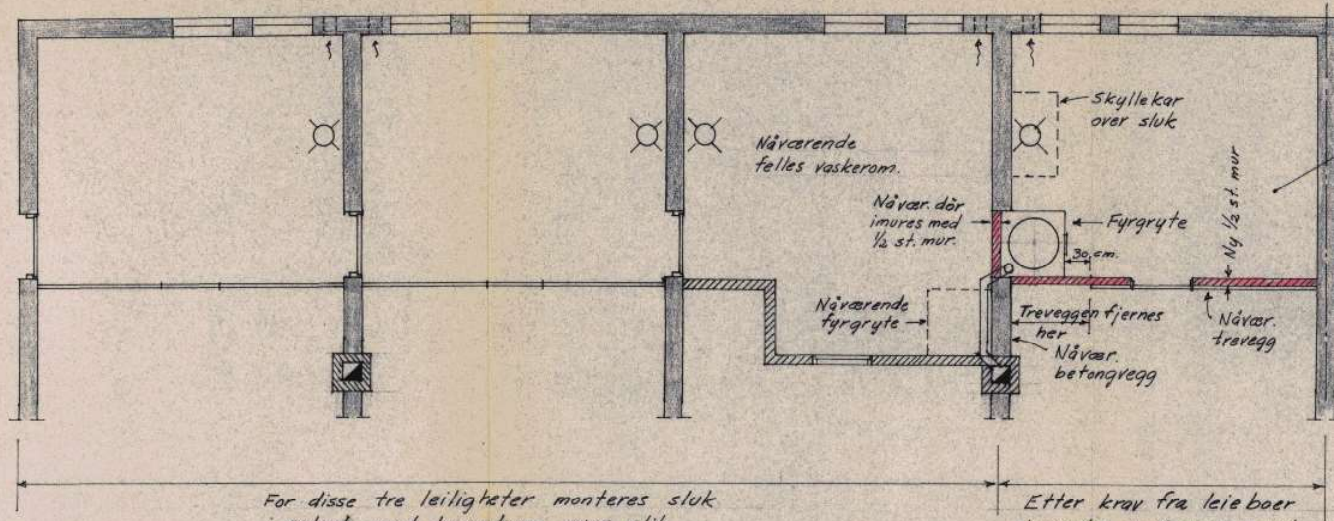
Per Fröiland

.....
Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

M. J. Monsen.

.....
Bygningsinspektør.



PLAN AV EN DEL AV KJELLERETASJE.

VEDTEKTER

AS HOLLENDERHAUGEN
(VEDTATT DEN 18.03 2003)

§ 1.

Selskapets navn skal være AS Hollenderhaugen og dets forretningskontor skal være i Haugesund. Selskapets aksjer skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

§ 2.

Selskapets formål er å eie 2 åttemanns-boliger, samt drift og vedlikehold av disse.

§ 3.

Selskapets aksjekapital er på kr. 100.000,-, fordelt på 16 aksjer a kr. 6.250,-.

§ 4.

Aksjeeier har rett til fritt å overdra sin aksje til familiefolk, men styret skal godkjenne overdragelsen før den er gyldig overfor selskapet. Styret kan nekte godkjennelse såfremt der er saklig grunnlag for dette.

§ 5.

Hver aksje gir leierett til en av selskapets leiligheter.

§ 6.

Selskapets styre består av 1-3 medlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning og som velges blant aksjonærene. Det velges samtidig varemedlemmer for styret.

§ 7.

Generalforsamlingen er selskapets øverste myndighet som gir styret direktiver angående selskapets ledelse.

§ 8.

Ordinær generalforsamling avholdes årlig innen utgangen av mars måned til behandling av følgende saker:

1. Årsberetning og reviderte regnskap.
2. Valg av styre og varamenn.
3. Valg av revisor.
4. Valg av innstillingskomite på 3 medlemmer.

Alle valg skjer for ett år ad gangen. Innkalling til ordinær generalforsamling skal skje skriftlig med 8 dagers varsel.

Ekstraordinær generalforsamling kan holdes når styret bestemmer eller 4 av aksjonærene forlanger dette.

§ 9.

I forhold som ikke er dekket av vedtekter kommer aksjeloven, samt kapitel 6 i lov om borettslag av 1960 til anvendelse.

§ 10.

I leieforholdet med selskapet er aksjonærene forpliktet til å følge de ordensregler som er fastsatt av generalforsamlingen.

ORDENSREGLER.

1. Leieboerne er ansvarlige for at leiligheten holdes i god stand. Innvendig vedlikehold er for leieboerens egen regning. Skader på hus og leilighet som leieboeren er årsak til må erstattes av denne.

2. Leien skal betales forskuddsvis den 1ste hver måned. Leieboeren er forpliktet til å sørge for punktlig innbetaling av husleien uten varsel fra styrets side. Unnlatelse av innbetaling for mer enn tre måneder kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

3. Leieboeren har plikt til å sørge for rydding og renhold samt klipping av felles plener. Dessuten må alle delta i rydding av felles arealer. Klipping av felles hekker bør samordnes for å få et mest mulig ensartet utseende.

4. Bosstativene skal kun benyttes til husholdningsavfall. Aviser og andre papirsaker samt pappesker må ikke kastes heri.
Dersom bosstativene er fulle, må en ta vare på søppelet sjøl inntil stativene er blitt tømt. Den enkelte skal selv sørge for at det til enhver tid er rent og ryddig rundt bosstativene.

5. I toalettene må det ikke kastes tekstil avfall o.l. som kan forårsake tilstopping av kloakksystemet.

6. Den som henger opp tøy på tørke plassen skal alltid passe på at en snor er ledig for eventuelle andre.

7. Parkering av biler på selskapets område må skje på en slik måte at den ikke hindrer adkomst for andre biler som skal frem til leilighetene. Dette gjelder også besøkende. Det er ikke tillatt å plassere uregistrerte biler på selskapets område.

8. Generelt understrekes at leieboerne skal ta hensyn til sine naboer slik at disse ikke blir genert av unødig bråk eller forulempet på annen måte.
Vanligvis skal det være ro i leilighetene til rimelig tid om kveldene.

(Vedtatt på selskapets generalforsamling 3/3 1969)
A/S HOLLENDERHAUGEN

Årsregnskap for 2024

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Hollenderhaugen AS
Org.nr: 932 937 662

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		691 200	651 200
Annen driftsinntekt		14 544	20 038
Sum driftsinntekter		705 744	671 238
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	29 666	0
Avskrivning	4	8 046	8 046
Annen driftskostnad	3	1 333 322	527 218
Sum driftskostnader		1 371 034	535 264
Driftsresultat		-665 290	135 974
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		852	0
Annen finanskostnad		19 814	567
Netto finansposter		-18 962	-567
Ordinært resultat før skattekostnad		-684 252	135 407
Årsresultat		-684 252	135 407
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-684 252	135 407

Hollenderhaugen AS
Org.nr: 932 937 662

Balanse

	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 575 424	1 583 470
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		44 902	14 400
Andre fordringer		78 400	61 900
Sum fordringer		123 302	76 300
Bankinnskudd, kontanter og lignende		302 206	207 577
Sum omløpsmidler		425 508	283 877
Sum eiendeler		2 000 932	1 867 347

Hollenderhaugen AS
Org.nr: 932 937 662

Balanse

	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 5	100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 075 096	1 759 348
Sum egenkapital		1 175 096	1 859 348
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	785 059	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 255	7 999
Skyldige offentlige avgifter		9 726	0
Annen kortsiktig gjeld		23 796	0
Sum kortsiktig gjeld		40 777	7 999
Sum gjeld		825 836	7 999
Sum egenkapital og gjeld		2 000 932	1 867 347

Haugesund, .

Sonja Sopranos Langåker Munoz
styrets leder

Kjersti Vågenes
styremedlem

Andreas Røssehaug Nordtveit
styremedlem

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	16	6 250	100 000

Eierstruktur
Selskapet eies av 16 aksjonærer med 1 aksje hver. Den enkeltes eierandel og stemmeandel utgjør 6,25% .

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Det er betalt ut styregodtgjørelse til styret.

Ytelser til ledende personer

		Styret
Lønn	0	29 666

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet har fravalgt revisjon og har derfor ingen kostnader knyttet til dette.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Parkeringsplass	Asfaltering	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 327 756	149 782	160 913	1 638 451
Anskaffelseskost 31.12.	1 327 756	149 782	160 913	1 638 451
Akk.avskrivning 31.12.	0	0	-63 027	-63 027
Balanseført pr. 31.12.	1 327 756	149 782	97 886	1 575 424
Årets avskrivninger	0	0	8 046	8 046
Økonomisk levetid			20	
Avskrivningsplan			Lineær	

Noter til regnskapet for 2024

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	100 000	1 759 349	1 859 349
Årsresultat	0	-684 252	-684 252
Egenkapital 31.12.2024	100 000	1 075 097	1 175 097

Note 6 - Pant og garantier

Pantsikret gjeld	**2024**	**2023**
Gjeld til kredittinstitusjoner	785 059	0

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	**2024**	**2023**
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	-1 575 424	-1 583 470

Nedbetalingsplan

Lånekonto

MB BEDRIFTSLÅN ANNUITET 3240 85 19283	−780 114,00

Lånedetaljer

Opprinnelig lånebeløp	800 000,00
Resterende gjeld	780 114,00
Lånekategori	Annuitet
Nominell rente	5.8%
Effektiv rente	6.12%
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Gjenværende løpetid	9 år 8 måneder
Innfrielsesdato	1. sep. 2034

Nedbetalingsplan

Nedbetalingsplan for 2025 **Årssum 97 482,00**

Dato	Innbetaling	Avdrag	Renter	Omkostninger	Saldo
01.02.2025	8 862,00	4 959,00	3 843,00	60,00	775 155,00
01.03.2025	8 862,00	5 354,00	3 448,00	60,00	769 801,00
01.04.2025	8 862,00	5 010,00	3 792,00	60,00	764 791,00
01.05.2025	8 862,00	5 156,00	3 646,00	60,00	759 635,00

Dato	Innbetaling	Avdrag	Renter	Omkostninger	Saldo
01.06.2025	8 862,00	5 060,00	3 742,00	60,00	754 575,00
01.07.2025	8 862,00	5 205,00	3 597,00	60,00	749 370,00
01.08.2025	8 862,00	5 110,00	3 692,00	60,00	744 260,00
01.09.2025	8 862,00	5 136,00	3 666,00	60,00	739 124,00
01.10.2025	8 862,00	5 278,00	3 524,00	60,00	733 846,00
01.11.2025	8 862,00	5 187,00	3 615,00	60,00	728 659,00
01.12.2025	8 862,00	5 329,00	3 473,00	60,00	723 330,00
Årssum	97 482,00	56 784,00	40 038,00	660,00	723 330,00

Nedbetalingsplan for 2026	Årssum 106 344,00
Nedbetalingsplan for 2027	Årssum 106 344,00
Nedbetalingsplan for 2028	Årssum 106 344,00
Nedbetalingsplan for 2029	Årssum 106 344,00
edbetalingsplan for 2030	Årssum 106 344,00
Nedbetalingsplan for 2031	Årssum 106 344,00
Nedbetalingsplan for 2032	Årssum 106 344,00
Nedbetalingsplan for 2033	Årssum 106 344,00
Nedbetalingsplan for 2034	Årssum 79 517,00

Generalforsamlingsprotokoll

For generalforsamling i Hollenderhaugen AS org. nr 932 937 662

Avholdt 6.mai 2025 kl 18:00 i Karmsundgata 175, Haugesund (Norsk Folkehjelps lokaler)

8 av 16 aksjonærer var representert:

M. Rech, S. Munoz, S. Hatlestad, R. Vågenes, U. Birkeland, A. Nordtveit, R. Huke og K. Vågenes.

Saksliste

1. Åpning v/ S. Munoz
2. Innkalling og Dagsorden. Godkjent.
3. Møteleder og referent: Sonja Munoz og Kjersti Vågenes. Signering protokoll: Solveig Hatlestad.
4. Regnskap fra 2024 er gjennomgått og drøftet. Godkjent.
   Negativt resultat i 2024 grunnet utskifting av vinduer – tatt opp lån i den forbindelse.
   Spørsmål angående kundefordringer som har økt. Forklart at det er skyldig felleskostnader og at tiltak er gjort for å kreve inn dette. Blir det vedvarende problem blir ytterligere tiltak satt i gang.
5. Valg av styre. Enstemmig vedtatt.
   Fortsetter med 1 vara i tillegg til 2 andre styrerepresentanter + leder. Ingen endring i styret.
   Styret for 2025 er fremdeles:

Styreleder:	Sonja Sopranos Munoz
Styremedlem:	Kjersti Vågenes
Styremedlem:	Andreas Røssehaug Nordtveit
Vara:	Solveig Hatlestad

6. Forslag fra styret:
   a. Økning i felleskostnader grunnet økte kostnader
      Stor økning i faste kostnader siden sist økning i felleskostnader i 2023. For å unngå å gå i minus blir det en økning på 400 kr/mnd fra 01.07.2025 (felleskostnader for juli måned) - ny felleskostnad er da 4 000,- per måned per aksjonær. Denne økningen dekker kun økte faste utgifter. Styret innhenter pris på vedlikehold (se punkt 7d) og innkaller til ekstraordinær generalforsamling hvor vi sammen drøfter priser og eventuell mer økning i felleskostnader ihht dette.
7. Innkomne forslag:
   a. Fjerne løse gjenstander/søppel i hager og henger

Ber beboere om å vise litt hensyn - spesielt med tanke på løse gjenstander og sterk vind. Og ikke la søppel ligge til sjenanse i lang tid.

b. Haubo (Westbo) som forretningsfører og "vaktmester" -sjekke mulighet/pris.
Blir diskutert som en mulighet, avhengig av pris. Styret sjekker.

c. Felles gjenstander i boden forsvinner/blir ikke lagt tilbake.
Det oppleves at investeringer til fellesboden forsvinner eller ikke blir lagt tilbake. Dette er felles eiendeler og alle skal legge tilbake ting etter bruk. Til dugnad i mai 2025 blir det derfor ikke kjøpt inn noe ekstra utstyr, annet enn veisalt.

d. Vedlikehold bekostet at fellesutgifter:
   i. Sette opp gjerde 80B nord grunnet mye gjennomgangstrafikk
   Prioriteres ikke i 2025 grunnet økonomi, men settes på agendaen igjen i 2026.
   ii. Merking av parkeringsplasser 80B + tildeles hver enkelt leilighet
   Blir gjennomført tidlig sommer 2025. Vi låner merkemaskin og gjør arbeidet selv (både merking plasser og tildeling hver enkelt).
   iii. Ferdigstille bordkledning i hele 80B
   Styret ordner befaring med snekker (både 80A og 80B) og henter pris.
   iv. Asfalt + fjerne hekk 80A
   Har vært på agendaen i flere år. Forslag om drenering før asfaltering + gjerde istedenfor hekk. Styret henter inn pris.
   v. Gjerde i hagen mot Rogalandgata 78 + fjerne hekk
   Enighet om behov, men spørsmål om det skal prioriteres. Styret henter pris.

e. Ytterlige kommentarer/ønsker:
   i. Forslag om felles vannuttak ved boden til vedlikehold, bilvask etc. Vi har felles vannmåler og kan derfor koble til i endeleilighet.
   ii. Flaggstang: det blir kjøpt inn vimpel som kan stå oppe i sommerhalvåret.

8. Dugnad:
Det blir dugnad onsdag 7.mai. Som tidligere har oppgaver blitt fordelt på alle aksjeeierne. Info er sendt ut til alle.

Haugesund 08.05.2025

Kjersti Vågenes

Referent (Kjersti Vågenes)

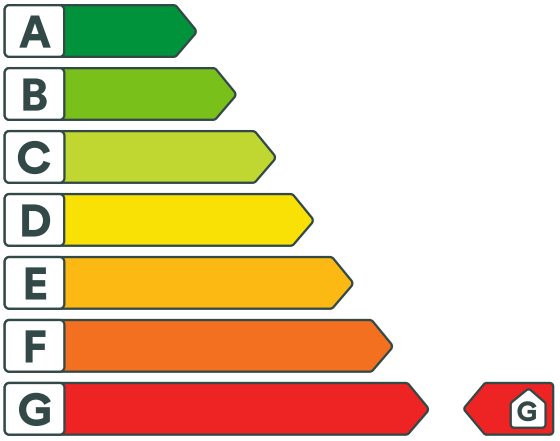
Solveig Hatlestad

Signatur protokoll (Solveig Hatlestad)

Energiattest



Adresse **Rogalandgata 80A, 5522 HAUGESUND**	
Dato for energimerking **15.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246707**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171112974**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **236**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **115,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **379,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **318,30 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 830 kWh**

Rogalandgata 80A, 5522 HAUGESUND

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 19: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Stemplet etter verdi kr. 500,-.

Stplm. kr. 5,-, kassert
8/12 1955 av byfogdkontoret.

Dagb. nr. 1430/1955
Haugesund byfogdembede

Erklering.

Undertegnede eiere av Rogalandgata nr. 82 b. gir herved på egne og senere eiers vegne vegrett for eiendommene Rogalandgata nr. 78 A - B samt Rogalandgata 80 a og b. **C og D på den del av eiendom som på målerbrev av 7/3 - 1953 som er betegnet med A - B - C.**

Haugesund den 4/12 - 1955

A/S Rogalandsgate 82 B.

Til vitterlighet:

1 Einar M. Hansen

2 Karl J Reed

ghs.