EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

Salhusvegen 206, 5538 HAUGESUND



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

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

FAGMANN GARANTI

BMTF

TAKSTMANN
HARALD INGEBRIGTSEN AS

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

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:36, Bnr: 69
Hjemmelshaver:		Eivind Stokka
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		1 974 m²
Konsesjonsplikt:		
Adkomst:		PRIVAT
Vann:		OFFENTLIG
Avløp:		OFFENTLIG
Regulering:		
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:		1952

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		30.4.2026
Forutsetninger:		Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet. Normal slit og elde beskrives ikke. Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Arealene er oppmålt innvendig (BRA) Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken. Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget. Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen. Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad. Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall. Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak. Dersom isolasjonstykkelser er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår. Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon. Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig. Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.
Oppdragsgiver:		Eivind Stokka
Tilstede under befaringen:		Eivind Stokka
Fuktmåler benyttet:		Protimeter

OM TOMTEN:

Stor opparbeidet skrånende tomt med plen og beplantning.
Parkering i egen gårdsplass.
Tomteareal er hentet ut fra Eiendomsverdi.no

OM BYGGEMETODEN:

Bolig oppført på steinblokker/murverk. Reisverk av tømmer på gammel del, ny del i bindingsverk.
Ytterkledning i tre.
Saltakskonstruksjon med betongtakstein på yttertak

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som solid bygget og i bra stand. Det registreres noe avvik, men få avvik som har umiddelbar behov for utbedring.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bolig på befaringstidspunkt for takstmann. Rommer er beskrevet utifra dagens bruk og lovlighet/godkjenninger ikke vurdert

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

Bolig har tregulv, parkett, fliser og laminat på gulv.
Malte tak og veggoverflater.
Baderom sokkeletasje og loft har fliser på gulv og vegg, malte tak.
Baderom i 1 etasje har fliser på gulv og tapet på vegg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Bolig er bygget på i stue/kjøkkendel mot sør.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Sokkeletasje	84	57		
1 etasje	86			40
Loftsetasje	64			7
SUM BYGNING	234	57		47
SUM BRA	264			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Sokkeletasje:
Gang, 3 soverom, bod, bad og teknisk bod.
1 etasje:
Gang, bad, stue/kjøkken og vaskerom.
Loftsetasje:
Stue, garderobe, 3 soverom og bad.

BRA-e:

Garasje og bod under terrasse

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

Garasje i tilknytning til bolig oppført med støpte vegger og støpt dekke.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

06/05/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Beskrivelse
Fundamenteringen er ikke vurdert i sin helhet da den ligger under bakkenivå.
Grunnmuren består av murverk som er pusset og slemmet utvendig.
Det er opplyst at det ble lagt ny drenering rundt boligen i 2004.
Det er synlig knotteplast på deler av grunnmuren, men topplist mangler der knotteplasten er synlig.

Vurdering:
Grunnmuren fremstår uten synlige skader ved tilgjengelig inspeksjon, men vurderingen er begrenset av at store deler ligger under terreng.
Manglende topplist på knotteplast gir risiko for at vann kan trenge inn bak fuktsikringen og redusere funksjonen over tid.
Kombinasjonen av alder på drenering, manglende topplist og begrenset inspeksjonsmulighet gir økt usikkerhet.
Forholdet vurderes som TG2.

Årsak:
Drenering fra 2004 med naturlig aldring
Manglende topplist på knotteplast
Begrenset inspeksjon av fundament og grunnmur under terreng

Risiko:
Økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur over tid
Mulig redusert effekt av drenering og fuktsikring
Potensielle skjulte avvik som ikke kan avdekkes uten inngrep

Konsekvens:
Fuktinntrenging kan oppstå ved videre aldring av drenering
Redusert levetid på puss og overflatebehandling
Økt vedlikeholdsbehov på sikt

Anbefalt tiltak:
Etablere topplist der knotteplast er synlig for å sikre korrekt avslutning
Videreføre jevnlig tilsyn med grunnmur og terrengfall
Vurdere tilstandskontroll av drenering dersom det oppstår tegn til fukt i kjeller/underetasje

---

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse:
Terrenget heller ned mot boligen, men det er tilstrekkelig fall fra grunnmur rundt det meste av bygningen.
Det er opplyst at det ved inngangspartiet kan danne seg vann inn mot mur ved kraftig nedbør.

Vurdering:
Selv om terrengfallet generelt vurderes som tilfredsstillende, innebærer helning inn mot boligen på deler av fasaden en økning i risiko for vannansamling og fuktbelastning mot grunnmur.
Vann som ledes inn mot konstruksjonen ved kraftig nedbør kan over tid påvirke dreneringens funksjon og øke belastningen på grunnmuren.
Forholdet vurderes som TG2, basert på lokal risiko for vannpåvirkning.

Årsak:
Naturlig terrengformasjon som leder vann mot bygning.
Manglende eller utilstrekkelig terrengtilpasning i dette området
Kraftig nedbør som forsterker vannansamling

Risiko:
Økt risiko for vannansamling mot grunnmur
Potensiell fuktbelastning ved store nedbørsmengder
Risiko for redusert dreneringseffekt lokalt

Konsekvens:
Fuktpåvirkning på grunnmur over tid
Økt vedlikeholdsbehov
Mulig behov for tiltak dersom forholdet forverres

Anbefalt tiltak:
Vurdere lokal terrengtilpasning ved inngangspartiet for å sikre fall bort fra grunnmur
Eventuelt etablere drenerende masser eller renne for å lede vann bort
Følge med på forholdet ved kraftig nedbør

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Beskrivelse:
Boligen er utvendig kledd med kledning i tre, og kledningen ble skiftet i 2004.
Bygningsdelen er befart fra bakkenivå.
Kledningen fremstår som godt vedlikeholdt og i bra stand.
Det er registrert museband der dette er kontrollert.
Lufting under kledningsbord er tilsynelatende ivaretatt, men dette kan ikke kontrolleres i sin helhet.

Vurdering:
Kledningen fremstår i god teknisk stand med jevn overflate og uten synlige skader.
Alder tatt i betraktning (ca. 20 år) vurderes tilstanden som god, og vedlikeholdet fremstår tilfredsstillende.
Museband er montert der kontroll var mulig, noe som reduserer risiko for skadedyr.
Lufting virker ivaretatt, men siden dette ikke kan kontrolleres fullstendig uten inngrep, ligger det en normal usikkerhet i vurderingen.
Forholdet vurderes som TG1.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 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.

Beskrivelse:
Boligen har vinduer og dører i tre fra 2004.
Det meste av vinduer og dører fremstår som i bra stand, og utvalgte enheter er funksjonstestet.
Det registreres noe utvendig malingslitasje.
Terrassedør mot sør har begynnende råteskader.

Vurdering:
Vinduer og dører fra 2004 har normal alder og fremstår i hovedsak som funksjonelle.
Utvendig malingslitasje indikerer behov for vedlikehold for å hindre videre nedbrytning av treverket.
Begynnende råteskader på terrassedør mot sør er et klart avvik som krever tiltak for å hindre videre skadeutvikling.
På grunn av registrert råte og vedlikeholdsbehov vurderes bygningsdelen til TG2.

Årsak:
Naturlig aldring av treverk
Eksponering for vær og sol, spesielt på sørvendte flater
Mangelfull eller slitt overflatebehandling over tid

Risiko:
Økende risiko for råteutvikling dersom malingslitasje ikke utbedres
Terrassedør med begynnende råte kan få redusert funksjon og tetthet
Mulig behov for utskifting av enkelte komponenter på sikt

Konsekvens:
Videre nedbrytning av treverk ved manglende vedlikehold
Potensiell svekkelse av tetthet og funksjon
Økte kostnader dersom tiltak utsettes

Anbefalt tiltak:
Utvendig vedlikehold/maling av vinduer og dører
Utrede og utbedre råteskade på terrassedør mot sør – eventuelt utskifting dersom skaden er omfattende
Videreføre normalt tilsyn

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Beskrivelse:
Takkonstruksjonen er utført i tre.
Bygningsdelen er befart fra bakkenivå og fra innvendig kaldtloftskonstruksjon.
Takkonstruksjonen er ny fra 2004 og fremsto som i bra stand uten vesentlig nedbøy.

Vurdering:
Takkonstruksjonen vurderes som stabil og uten tegn til deformasjoner eller svekkelser.
Alder tatt i betraktning (ca. 20 år) fremstår konstruksjonen som godt vedlikeholdt og uten synlige avvik.
Ingen forhold indikerer svikt i bærende elementer eller mangler i utførelsen.
Forholdet vurderes som TG1.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse:
Boligen er utvendig tekket med takstein, og takstein, sutak, lekter og sløyfer ble lagt nytt i 2004.
Pipen er av tegl, utvendig pusset og malt, med innskåret blybeslag mot takstein.
På kald-/lagringsloft registreres fuktskjolder i sutaksplate. Det var tørt på befaringstidspunktet, og eier opplyser at dette skyldes at en takstein tidligere hadde forskjøvet seg, slik at sutaksplater stod åpne en periode. Takstein skal nå være utbedret.
I sokkeletasjen registreres noe renninger rundt feieluke, men dette var også tørt på befaringstidspunktet.

Vurdering:
Taktekking og undertak er av nyere dato (2004) og fremstår i hovedsak som i god stand.
Registrerte fuktskjolder i sutak indikerer at det tidligere har vært vanninntrenging, selv om forholdet nå er tørt og opplyst utbedret.
Renninger rundt feieluke i sokkeletasje viser at det også her har vært tidligere fuktpåvirkning, men uten aktiv fukt ved befaring.
Kombinasjonen av tidligere vanninntrenging, synlige fuktskjolder og renninger ved feieluke gir økt usikkerhet og risiko, selv om forholdene fremstår tørre og utbedret.
Forholdet vurderes som TG2.

Årsak:
Tidligere skade som følge av takstein hadde forskjøvet seg
Sutaksplater stått eksponert for nedbør
Tidligere fuktbelastning ved feieluke
Naturlig aldring av taktekking og beslag

Risiko:
Risiko for at tidligere fukt kan ha gitt skjulte skader i undertak eller treverk
Potensiell svekkelse av tetthet dersom beslag eller stein ikke er korrekt reetablert
Renninger ved feieluke kan indikere tidligere kondens eller lekkasje fra pipe

Konsekvens:
Mulig redusert levetid på undertak og tilstøtende konstruksjoner
Økt vedlikeholdsbehov
Risiko for gjentakende lekkasje ved kraftig vær dersom tiltak ikke er fullstendig

Anbefalt tiltak:
Anbefaler kontroll av takflate og undertak fra innsiden ved neste anledning
Følge med på fuktskjolder for å sikre at det ikke utvikler seg videre
Kontrollere pipebeslag og overganger for å sikre korrekt tetting
Kontrollere feieluke og tilstøtende murverk for å sikre at renninger ikke gjentar seg

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse:
Boligen har innredet loft med kaldt/lagringsloft over.
Tilkomst til kaldt/lagringsloft skjer via luke og stige i soverom.
Innkledde flater i loftsetasjen fremstår som i bra stand, uten tegn til fukt eller andre skader.
Det er synlig luftespalte ned mot innkledde konstruksjoner, men luftingen kan ikke kontrolleres i sin helhet.
Det er ingen synlig diffusjonssperre mot kaldt loft, men dette kan ikke utelukkes da konstruksjonen er innkledd.

Vurdering:
Loftsetasjen fremstår i god stand, men vurderingen er begrenset av at store deler av konstruksjonen er innkledd.
Manglende synlig diffusjonssperre og begrenset kontroll av lufting gir økt usikkerhet knyttet til fukttransport og ventilasjon i konstruksjonen.
Dette er et typisk forhold ved innredede loft, men innebærer likevel en moderat risiko for skjulte avvik som ikke kan avdekkes uten inngrep.
Forholdet vurderes som TG2 på grunn av begrenset inspeksjonsmulighet og usikkerhet rundt lufting og diffusjonssperre.

Årsak:
Innkledd konstruksjon som hindrer full inspeksjon
Diffusjonssperre ikke synlig
Lufting kun delvis kontrollerbar
Normal byggeskikk for perioden

Risiko:
Risiko for kondens og fuktoppbygging dersom lufting ikke fungerer optimalt
Mulige skjulte fuktskader bak innkledde flater
Økt usikkerhet rundt konstruksjonens fuktsikkerhet

Konsekvens:
Potensiell redusert levetid på trekonstruksjoner ved mangelfull lufting
Risiko for skjulte skader som ikke avdekkes før større inngrep
Økt vedlikeholdsbehov på sikt

Anbefalt tiltak:
Videreføre normalt tilsyn i tilgjengelige deler av kaldtloft
Kontrollere for eventuelle lukt, misfarging eller fukttegn ved fremtidige inspeksjoner
Ingen umiddelbare tiltak nødvendig basert på dagens observasjoner

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

Beskrivelse:
Boligen har vestvendt balkonger med tilkomst fra loftsstue og stue. Balkonger er oppført i solid trekonstruksjon og fremstår som i bra stand.
Terrassen mot sør er bygget opp i tre med bjelkelag og sponplater, hvor sponplatene er tekket med Sarnafil og det er lagt terrassebord over.
Ved befaring i lagringsrom under terrassen registreres det fuktskjolder i sponplater, og det er synlige spor på at Sarnafil tekkingen ikke holder tett.
Rekkverket er noe løst på enkelte deler av terrassen.

Vurdering:
Balkongen fremstår i god stand, men terrassen mot sør har klare avvik.
Fuktskjolder i sponplater og synlige tegn til lekkasje indikerer at membranen/Sarnafil tekkingen ikke er tett, og at fukt har trengt inn i konstruksjonen.
Sponplater som er fuktpåvirket kan miste bæreevne og deformeres mer over tid.
Løst rekkverk utgjør et sikkerhetsavvik.
Kombinasjonen av svikt i fuktsikring, fuktpåvirket konstruksjon og løst rekkverk gir grunnlag for TG3.

Årsak:
Svikt eller utettheter i Sarnafil tekking
Fuktinntrenging over tid i sponplater
Naturlig aldring og værbelastning
Løst rekkverk som følge av slitasje eller mangelfull innfesting

Risiko:
Videre fuktinntrenging og skadeutvikling i bjelkelag og sponplater
Redusert bæreevne i konstruksjonen ved langvarig fuktpåvirkning
Risiko for råteutvikling
Sikkerhetsrisiko ved løst rekkverk
Potensielt behov for større utbedringer dersom tiltak utsettes

Konsekvens:
Konstruksjonsskader i terrassegulv og bjelkelag
Økt risiko for følgeskader i tilstøtende bygningsdeler
Kostbare utbedringer dersom membran og skadde materialer ikke utbedres
Fare for personskade ved sviktende rekkverk

Anbefalt tiltak:
Utrede og utbedre Sarnafil tekking, trolig behov for full utskifting
Skifte ut fuktpåvirkede sponplater og kontrollere bjelkelag for skader
Forsterke eller utbedre rekkverk slik at det tilfredsstiller krav til sikkerhet
Vurdere fagkyndig gjennomgang for å avdekke omfanget av fuktskader

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad sokkeletasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:
Baderommet har fliser på vegg og malt tak.
Rommet inneholder dusjkabinett, seksjon med servant og vegghengt toalett.
Ventilasjon skjer via ventil i vegg til tilstøtende bod og tilluft under dørblad.
Overflater fremstår som hele og i bra stand, men flisearbeider er noe ufagmessig utført med ujevne fuger.

Vurdering:
Baderommet fremstår generelt i god stand, og dusjkabinett reduserer belastningen på veggflater i våtsone.
Ujevne fuger og ufagmessig utført flisearbeid er likevel et klart avvik, da dette kan påvirke både estetikk og fuktsikkerhet over tid.
Det er ikke registrert fukt eller skader, men utførelsesavvik gir økt risiko for vanninntrenging i fuger og overganger dersom vedlikehold ikke følges opp.
Forholdet vurderes som TG2 på grunn av ufagmessig utførelse av flisearbeider.

Årsak:
Ujevne fuger og varierende utførelseskvalitet
Mulig arbeid utført uten fagmessig kontroll
Normal aldring av overflater

Risiko:
Økt risiko for fuktinntrenging i fuger og overganger
Potensiell svekkelse av overflater ved manglende vedlikehold
Estetiske avvik som kan forverres over tid

Konsekvens:
Redusert levetid på flisflater
Mulig behov for utbedring eller omfuging på sikt
Risiko for skjulte fuktproblemer dersom avvik utvikler seg

Anbefalt tiltak:
Følge med på fuger og overganger, og utbedre/omfuge ved behov
Videreføre normalt vedlikehold
Ingen strakstiltak nødvendig basert på dagens observasjoner

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Beskrivelse:
Baderommet har fliser på gulv.
Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
Det ble ikke registrert bom i flis.
Det er ikke oppbrett på membran ved dørterskel.
Flisearbeider fremstår som noe ufagmessig utført, med store fuger og manglende mykfug i overgang gulv/vegg.

Vurdering:
Manglende fall mot sluk og fravær av membranoppbrett ved terskel er avvik som øker risikoen for vannansamling og fuktpåvirkning.
Ujevn utførelse med store fuger og manglende mykfug i overgang gulv/vegg er også et utførelsesavvik som kan påvirke fuktsikkerheten over tid.
Samlet vurderes bygningsdelen til TG2.

Årsak:
Mangelfullt fall mot sluk
Manglende membranoppbrett ved terskel
Ufagmessig utførelse av flisarbeider
Manglende elastisk fuge i kritiske overganger

Risiko:
Økt risiko for vannansamling på gulv
Potensiell fuktvandring mot terskel og tilstøtende konstruksjoner
Risiko for sprekkdannelser i stive fuger uten mykfug
Redusert levetid på overflater

Konsekvens:
Mulig fuktskade ved langvarig belastning
Økt vedlikeholdsbehov
Potensielt behov for utbedring av deler av gulvkonstruksjonen på sikt

Anbefalt tiltak:
Vurdere omfuging og etablering av mykfug i overgang gulv/vegg
Følge med på forholdet ved bruk av våtrommet
Ved fremtidig rehabilitering bør fall og membranoppbrett etableres i henhold til dagens krav

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse:
Baderommet har plastsluk med synlig membran, men membranens utførelse er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.
Dagens eier opplyser at arbeidene er utført som egeninnsats.
Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender mot mur og yttervegg.
Det er målt med fuktindikator i tilgjengelige områder, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:
Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse av membran rundt sluk er et avvik som gir økt risiko for feil i tettesjiktet.
Egeninnsats uten dokumentasjon innebærer at våtrommets oppbygning ikke kan verifiseres i henhold til gjeldende krav.
Det er positivt at det ikke ble registrert fukt ved måling, men dette reduserer ikke usikkerheten knyttet til membranens kvalitet og levetid.
Forholdet vurderes som TG2 på grunn av manglende dokumentasjon, ukjent membranutførelse og egeninnsats.

Årsak:
Arbeider utført som egeninnsats uten faglig dokumentasjon
Membranens oppbygning og tilslutning til sluk er ukjent
Begrenset inspeksjonsmulighet mot yttervegg

Risiko:
Økt risiko for lekkasje ved sluk og overgang mellom membran og sluk
Potensielle skjulte avvik som ikke kan avdekkes uten inngrep
Redusert forutsigbarhet for våtrommets levetid

Konsekvens:
Mulig fuktinntrenging ved feil i membran eller sluktilslutning
Risiko for skjulte skader i konstruksjon over tid
Økt vedlikeholds- og oppfølgingsbehov

Anbefalt tiltak:
Videreføre jevnlig tilsyn med området rundt sluk
Vurdere nærmere kontroll ved fremtidig rehabilitering
Ingen strakstiltak nødvendig basert på dagens målinger

Merknader:

7.2 Bad 1 etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Beskrivelse:
Baderommet har våtromstapet på vegg og slett malt tak.
Rommet inneholder seksjon med servant, dusjkabinett og vegghengt toalett.
Ventilasjon skjer via avtrekksventil til mekanisk vifte, men det er utilstrekkelig tilluft under dørblad.
Våtromstapet er noe oppsprukket, og dørblad er fuktskadet i nedre kant.

Vurdering:
Overflatene har synlige avvik i form av oppsprukket våtromstapet og fuktskader på dørblad.
Oppsprukket tapet kan redusere veggens fuktsikkerhet, spesielt i områder som utsettes for vannsprut eller høy luftfuktighet.
Fuktskade i dørblad indikerer at fukt har trengt inn over tid, ofte som følge av manglende tilluft og høy fuktbelastning.
Utilstrekkelig tilluft svekker ventilasjonens effektivitet og øker risikoen for kondens og fuktoppbygging.
Forholdet vurderes som TG2.

Årsak:
Slitasje og aldring av våtromstapet
Fuktpåvirkning over tid på dørblad
Utilstrekkelig tilluft som gir dårlig fukttransport ut av rommet
Normal bruksslitasje

Risiko:
Økt risiko for fuktinntrenging bak oppsprukket tapet
Videre nedbrytning av dørblad
Potensiell risiko for skjulte fuktskader ved langvarig høy fuktighet
Redusert ventilasjonseffekt

Konsekvens:
Redusert levetid på overflater
Økt vedlikeholdsbehov
Risiko for at skader utvikler seg dersom tiltak utsettes

Anbefalt tiltak:
Utbedre eller skifte våtromstapet i områder med oppsprekking
Utskifting eller reparasjon av dørblad
Etablere tilstrekkelig tilluft under dørblad for å sikre god ventilasjon
Videreføre normalt tilsyn

Merknader:

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse:
Baderommet har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.
Det er registrert motfall på gulv fra sluk mot terskel.
Det er ikke synlig oppbrett på membran ved terskel, men dette kan være skjult bak terskellist.
Flisene har betydelige skader i overflater.

Vurdering:
Motfall på gulv er et alvorlig avvik som kan føre til at vann renner bort fra sluk og belaster terskel og tilstøtende konstruksjoner.
Manglende synlig membranoppbrett ved terskel er et kritisk punkt i våtrom, og uten dokumentasjon eller synlig utførelse kan ikke tetthet verifiseres.
Betydelige skader i flisoverflater svekker både slitestyrke, tetthet og fuktsikkerhet, og øker risikoen for vanninntrenging i fuger og underliggende konstruksjon.
Kombinasjonen av motfall, mulig manglende membranoppbrett og skadde fliser utgjør et forhold som etter NS 3600 skal vurderes som TG3.

Årsak:
Feil eller mangelfull utførelse av fall mot sluk
Mulig manglende eller utilstrekkelig membranoppbrett ved terskel
Slitasje og skade på flisoverflater
Normal aldring kombinert med ufagmessig utførelse

Risiko:
Vann kan renne mot terskel og gi fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner
Risiko for lekkasje ved terskel dersom membranoppbrett mangler
Skadde fliser kan slippe vann ned i underlaget
Potensielle skjulte fuktskader i gulvkonstruksjon ved langvarig belastning

Konsekvens:
Økt risiko for fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner
Redusert levetid på våtrommet
Potensielt behov for full rehabilitering av gulvet

Anbefalt tiltak:
Fagkyndig vurdering av membranoppbygging ved terskel
Utskifting av skadde fliser og vurdering av underliggende konstruksjon
Etablere korrekt fall mot sluk ved rehabilitering
Ved større utbedring bør gulvet bygges opp i henhold til dagens våtromsnorm

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2000

Det er 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.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse
Baderommet har plastsluk med membran fra 2000.
Membranens utførelse er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.
Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender mot yttervegg.
Det er målt med fuktindikator i aktuelle områder, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:
Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse av membran rundt sluk gir økt usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikkerhet.
Sluk- og membranløsningen er over 20 år gammel, og alder i kombinasjon med ukjent utførelse innebærer en forhøyet risiko for svekket tetthet.
Det er positivt at det ikke ble registrert fukt ved måling, men dette reduserer ikke risikoen knyttet til manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet.
Forholdet vurderes som TG2.

Årsak:
Membran og sluk fra 2000 med ukjent utførelse
Ingen dokumentasjon på arbeidene
Begrenset inspeksjonsmulighet mot yttervegg
Naturlig aldring av tettesjikt

Risiko:
Risiko for lekkasje ved sluk og overgang mellom membran og sluk
Potensielle skjulte avvik som ikke kan avdekkes uten inngrep
Redusert forutsigbarhet for våtrommets levetid

Konsekvens:
Mulig fuktinntrenging ved feil i membran eller sluktilslutning
Risiko for skjulte skader i konstruksjon over tid
Økt vedlikeholds- og oppfølgingsbehov

Anbefalt tiltak:
Videreføre jevnlig tilsyn med området rundt sluk
Vurdere nærmere kontroll ved fremtidig rehabilitering
Ingen strakstiltak nødvendig basert på dagens målinger

Merknader:

7.3 Bad loftsetasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:
Baderommet har fliser på vegg og slett malt tak.
Rommet inneholder dusjnisje med glassdør, vegghengt toalett og seksjon med servant.
Ventilasjon skjer via ventil til mekanisk avtrekk, men det er noe mangelfull tilluft under dørblad.
Det registreres noe mindre svartsopp ved taklist, fuktskader i nedre del av dørblad, og fuktskade i vindusforing.
Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaring.

Vurdering:
Overflatene har flere tegn på fuktbelastning, blant annet svartsopp ved taklist og fuktskader på både dørblad og vindusforing.
Dette indikerer at rommet tidvis har hatt høy luftfuktighet og at ventilasjonen ikke fungerer optimalt.
Mangelfull tilluft svekker avtrekkets effektivitet og øker risikoen for kondens og fuktoppbygging.
Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved måling, er de synlige skadene et klart avvik som gir økt risiko for videre skadeutvikling.

Forholdet vurderes som TG2.

Årsak:
Høy luftfuktighet over tid
Mangelfull tilluft som reduserer ventilasjonseffekten
Kondens og fuktpåvirkning i overgang mellom tak og vegg
Fuktbelastning på dørblad og vindusforing

Risiko:
Videre utvikling av sopp og misfarging
Økt risiko for fuktskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner
Redusert levetid på dørblad og vindusforing
Risiko for skjulte skader ved langvarig fuktpåvirkning

Konsekvens
Økt vedlikeholdsbehov
Mulig behov for utskifting av skadde komponenter
Risiko for at skader utvikler seg dersom ventilasjonen ikke forbedres

Anbefalt tiltak:
Etablere tilstrekkelig tilluft under dørblad for å sikre god ventilasjon
Rengjøre og behandle områder med svartsopp
Utrede og utbedre fuktskader på dørblad og vindusforing
Videreføre normalt tilsyn og kontroll av ventilasjonens funksjon

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse:
Baderommet har fliser på gulv.
Gulvet er tilnærmet flatt, med noe lokalt fall mot sluk i dusjnisje.
Det registreres noe misfarging i mykfug mot gulv.
Det er ikke registrert bom under flis.
Arbeidene fremstår som noe ufagmessig utført.

Vurdering:
Gulvet har kun lokalt fall i dusjnisjen, mens øvrige deler er tilnærmet flate. Dette gir økt risiko for vannansamling utenfor dusjsonen.
Misfarging i mykfug indikerer fuktbelastning over tid, og kan være et tidlig tegn på svekket fuge eller begynnende soppvekst.
Selv om det ikke er registrert bom i flis, trekker den ufagmessige utførelsen ned helhetsvurderingen, da dette kan påvirke både estetikk og levetid.
Samlet vurderes forholdet som TG2.

Årsak:
Begrenset fall mot sluk utenfor dusjnisje
Fuktpåvirkning i mykfug
Varierende utførelseskvalitet på flisarbeider
Normal aldring og bruk

Risiko:
Vann kan bli stående på gulv utenfor dusjnisje
Misfarget mykfug kan utvikle sopp eller misfarging videre
Risiko for at fuger svekkes over tid
Potensielle skjulte avvik dersom utførelsen er mangelfull

Konsekvens:
Redusert levetid på gulvflaten
Økt vedlikeholdsbehov
Risiko for fuktvandring i overganger dersom fuger svekkes ytterligere

Anbefalt tiltak:
Rengjøre og eventuelt skifte mykfug i områder med misfarging
Følge med på eventuelle endringer i fuger og overflater
Ved fremtidig rehabilitering bør fall etableres i henhold til dagens krav

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Det er 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 ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse:
Baderommet har plastsluk med synlig membran, men membranens utførelse er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.
Dagens eier opplyser at arbeidene er utført som egeninnsats.
Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:
Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse av membran rundt sluk gir økt usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikkerhet.
Selv om det er positivt at det er gjennomført hulltaking og at det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier, reduserer dette ikke risikoen knyttet til egeninnsats og manglende verifiserbarhet av membranens oppbygning.
Sluk- og membranløsningen vurderes derfor til TG2.

Årsak:
Arbeider utført som egeninnsats uten dokumentasjon
Ukjent membranoppbygning og tilslutning til sluk
Normal aldring av tettesjikt

Risiko:
Risiko for lekkasje ved sluk og overgang mellom membran og sluk
Potensielle skjulte avvik som ikke kan avdekkes uten inngrep
Redusert forutsigbarhet for våtrommets levetid

Konsekvens:
Mulig fuktinntrenging ved feil i membran eller sluktilslutning
Risiko for skjulte skader i konstruksjon over tid
Økt behov for tilsyn og vedlikehold

Anbefalt tiltak:
Videreføre jevnlig tilsyn rundt slukområdet
Vurdere nærmere kontroll ved fremtidig rehabilitering
Ingen strakstiltak nødvendig basert på dagens målinger

Merknader:

7.4 Vaskerom 1 etasje

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

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.

Beskrivelse:
Vaskerommet har malte tak- og veggoverflater.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Ventilasjon skjer via avtrekksvifte til mekanisk avtrekk, men det er ingen tilluft under dørblad.
Det er kun området rundt utslagsvask og gulvet som defineres som våtsone.

Vurdering:
Overflatene fremstår i normal stand, men ventilasjonen er ikke tilfredsstillende på grunn av manglende tilluft.
Uten tilstrekkelig lufttilførsel vil avtrekket fungere dårligere, noe som øker risikoen for kondens, fuktoppbygging og mikrobiell vekst over tid.
Rommet har begrenset våtsone, men mangelfull ventilasjon er likevel et avvik som påvirker fuktsikkerheten.
Forholdet vurderes som TG2.

Årsak:
Manglende tilluft under dørblad
Mekanisk avtrekk uten balansert lufttilførsel
Normal bruksslitasje

Risiko:
Redusert ventilasjonseffekt
Økt risiko for kondens og fuktbelastning
Potensiell risiko for misfarging eller mikrobiell vekst over tid
Økt slitasje på overflater i våtsone

Konsekvens:
Redusert levetid på overflater
Økt vedlikeholdsbehov
Risiko for utvikling av fuktrelaterte skader dersom forholdet vedvarer

Anbefalt tiltak:
Etablere tilstrekkelig tilluft under dørblad (avstand/luftespalte)
Videreføre normalt tilsyn
Kontrollere at avtrekksviften fungerer som forutsatt

Merknader:

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Beskrivelse:
Vaskerommet har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg i deler av rommet.
Gulvet er tilnærmet flatt, og fall er ikke i henhold til dagens krav om 1:100.
Membran ved terskel er ikke trukket tilstrekkelig opp (krav: 15 mm).
Topp terskel er ca. 20 mm over topp sluk.
Det registreres noe ujevnheter i fliser, og arbeidene fremstår som noe ufagmessig utført.

Vurdering:
Manglende fall mot sluk og utilstrekkelig membranoppbrett ved terskel er avvik som reduserer fuktsikkerheten i rommet.
Selv om terskelhøyden er tilfredsstillende, kompenserer ikke dette for manglende membranoppbrett.
Ujevnheter i fliser og ufagmessig utførelse trekker også ned helhetsvurderingen og øker risikoen for at fuger og overflater svekkes over tid.
Samlet vurderes forholdet som TG2.

Årsak:
Mangelfull utførelse av fall mot sluk
Membran ikke trukket tilstrekkelig opp ved terskel
Varierende kvalitet på flisarbeider
Normal aldring og bruk

Risiko:
Vann kan bli stående på gulv og gi økt fuktbelastning
Risiko for fuktvandring ved terskel
Ujevn flislegging kan føre til svekkede fuger og overflater
Potensielle skjulte avvik dersom membranoppbygging er mangelfull

Konsekvens:
Redusert levetid på gulvflaten
Økt vedlikeholdsbehov
Risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon ved langvarig belastning

Anbefalt tiltak:
Følge med på eventuelle endringer i fuger og overflater
Vurdere utbedring av flisarbeider ved fremtidig rehabilitering
Ved større utbedring bør fall og membranoppbrett etableres i henhold til dagens krav

Merknader:

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse:
Vaskerommet har plastsluk med synlig membran både ved terskel og ved sluk.
Membranens utførelse er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.
Dagens eier opplyser at arbeidene er utført som egeninnsats i 2004.

Vurdering:
Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse av membran rundt sluk og terskel gir økt usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikkerhet.
Egeninnsats uten dokumentasjon innebærer at membranens oppbygning og tilslutning til sluk ikke kan verifiseres i henhold til gjeldende krav.
Alder på membran (ca. 20 år) øker også risikoen for svekket tetthet over tid.
Det er positivt at membranen er synlig både ved sluk og terskel, men dette opphever ikke usikkerheten knyttet til utførelse og levetid.
Forholdet vurderes som TG2.

Årsak:
Arbeider utført som egeninnsats uten dokumentasjon
Membranens oppbygning og tilslutning til sluk er ukjent
Naturlig aldring av tettesjikt

Risiko:
Risiko for lekkasje ved sluk og terskel
Potensielle skjulte avvik som ikke kan avdekkes uten inngrep
Redusert forutsigbarhet for våtrommets levetid

Konsekvens:
Mulig fuktinntrenging ved feil i membran eller sluktilslutning
Risiko for skjulte skader i konstruksjon over tid
Økt behov for tilsyn og vedlikehold

Anbefalt tiltak:
Videreføre jevnlig tilsyn rundt sluk og terskel
Vurdere nærmere kontroll ved fremtidig rehabilitering
Ingen strakstiltak nødvendig basert på dagens observasjoner

Merknader:

7.5 Teknisk bod sokkeletasje

Ingen 7.5.1 Overflate vegger og himling

Teknisk bod er av eldre oppbygging uten moderne tettesjikt og er tilstandsvurdert samlet i punkt 7.5.3

Merknader:

Ingen 7.5.2 Overflate gulv

Teknisk bod er av eldre oppbygging uten moderne tettesjikt og er tilstandsvurdert samlet i punkt 7.5.3

Merknader:

TG 3 7.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse:
Teknisk bod har fliser/betongoverflater på gulv og pussede, malte murvegger.
Rommet inneholder varmtvannsbereder, stoppekran, sikringsskap og koblingspunkt for vannrør.
Rommet er bygget opp uten moderne tettesjikt og uten tekniske løsninger som tilfredsstiller dagens krav til våtrom.
Det er manglende fall mot sluk, og det registreres synlige fuktskjolder i mur.

Vurdering:
Teknisk boden har flere forhold som samlet utgjør et alvorlig avvik:
Rommet mangler moderne tettesjikt, noe som gir svært begrenset fuktsikkerhet.
Synlige fuktskjolder i mur indikerer aktiv eller tidligere fuktbelastning.
Manglende fall mot sluk gjør at vann ikke ledes bort som forutsatt..
Kombinasjonen av fukttegn, manglende tettesjikt, ufagmessige utbedringer og manglende fall gir grunnlag for TG3.

Årsak:
Rommet er opprinnelig ikke bygget som våtrom
Manglende eller eldre fuktsikring
Fuktbelastning over tid

Risiko:
Videre fuktinntrenging i mur og gulvkonstruksjon
Risiko for råte, korrosjon og skader på tekniske installasjoner
Økt risiko for lekkasjer ved vanninstallasjoner
Potensielle skjulte skader bak mur og under gulv

Konsekvens:
Redusert levetid på konstruksjoner og tekniske komponenter
Økt sannsynlighet for kostbare utbedringer
Risiko for skadeutvikling dersom forholdet ikke håndteres

Anbefalt tiltak:
Fagkyndig vurdering av fuktomfang i mur og gulv
Utrede behov for full rehabilitering dersom rommet skal fungere som våtrom
Kontrollere tekniske installasjoner for fuktpåvirkning
Videreføre jevnlig tilsyn inntil tiltak gjennomføres

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2004

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.

Beskrivelse
Kjøkkenet har prefabrikert innredning med benkeplate i tre.
Det er servant med blandebatteri og mekanisk avtrekk via ventilator.
Innredningen fremstår som hel og i god stand, men med en del bruksmerker.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll med fuktindikator ga ingen utslag på unormale fuktverdier i risikoområder som:

underskap under vask

området rundt oppvaskmaskin

gulv ved sokkellist

Gulv under kjøleskap er ikke ferdigstilt, og det registreres en god del bruksmerker på parkettgulv.

Vurdering
Kjøkkenet fremstår funksjonelt og uten tegn til fuktskader, men det er flere forhold som trekker vurderingen mot TG2:

Uferdig gulv under kjøleskap er et avvik som kan gi økt risiko for fuktpåvirkning og vanskeliggjør renhold.

Betydelige bruksmerker på parkett indikerer slitasje utover normal bruk.

Manglende kontroll av hvitevarer gir usikkerhet rundt teknisk tilstand.

Selv om fuktkontroll ikke avdekket avvik, er helhetsinntrykket preget av slitasje og uferdige detaljer.

Årsak
Normal bruksslitasje over tid

Uferdig arbeid ved gulv under kjøleskap

Manglende dokumentasjon på hvitevarers tilstand

Risiko
Økt risiko for fuktpåvirkning i uferdige gulvflater

Videre slitasje på parkett

Potensielle skjulte avvik i hvitevarer som ikke er kontrollert

Konsekvens
Redusert estetisk og funksjonell kvalitet

Økt vedlikeholdsbehov

Mulig behov for utbedring av gulvflater

Anbefalt tiltak
Ferdigstille gulv under kjøleskap

Vurdere oppussing eller sliping av parkett ved behov

Kontrollere hvitevarers tekniske tilstand

Videreføre normalt tilsyn med fuktutsatte områder

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Sokkeletasje delvis under terreng

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Beskrivelse:
Etasjen ligger delvis under terreng og har utlektede og platebeslåtte/panelte vegger.
Overflater fremstår som hele og i bra stand.
Det registreres ingen skader som følge av fukt fra grunn eller terreng, selv om det måles noe høy fukt inne i konstruksjonen og i åpne murvegger.

Vurdering:
Selv om det ikke er registrert synlige skader, innebærer utlektede og platekledde vegger under terreng en konstruksjonsmessig risiko.
Målingene viser noe forhøyede fuktverdier i konstruksjonen, uten at dette har gitt utslag i overflater. Dette indikerer potensiell fuktpåvirkning bak kledningen, noe som ikke kan vurderes fullt ut uten destruktive inngrep.
Kombinasjonen av rom delvis under terreng, utlektet/platekledd konstruksjon og målt forhøyet fukt i konstruksjon gir samlet grunnlag for TG2, selv om overflatene fremstår i god stand.

Årsak:
Naturlig fuktpåvirkning fra terreng
Konstruksjonsløsning med utlekting og platekledning som ikke tåler fuktvandring
Begrenset uttørkingsevne i vegger under terreng

Konsekvens:
Økt risiko for skjulte fuktskader bak kledning
Risiko for muggvekst og materialnedbrytning over tid
Redusert levetid på konstruksjonen dersom fuktbelastningen vedvarer

Risiko:
Moderat risiko for fuktrelaterte avvik
Risiko for at fuktverdier øker ved sesongvariasjoner
Risiko for skjulte forhold som ikke kan avdekkes visuelt

Anbefalt tiltak:
Følge med på lukt, misfarging og endringer i overflater
Sikre god ventilasjon og lufting i rommet
Vurdere åpning av konstruksjon ved fremtidig oppgradering eller ved mistanke om skade
Ingen akutte tiltak nødvendig basert på dagens observasjoner

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Beskrivelse:
Etasjen har tregulv og flis på gulv.
Overflatene fremstår som hele og i bra stand.
Det registreres noe skjevheter i undergulv.
Det registreres ingen skader som følge av fukt fra grunn.

Vurdering:
Gulvoverflatene fremstår i god teknisk stand uten tegn til fuktpåvirkning.
Registrerte skjevheter i undergulv vurderes som mindre avvik som normalt kan forekomme i eldre konstruksjoner og påvirker ikke funksjon eller fuktsikkerhet.
Det er ikke observert misfarging, svelling eller andre symptomer som indikerer fuktvandring fra grunn.
Forholdet vurderes samlet til TG1.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:
Kjelleretasjen er ventilert via ventiler i yttervegg.
Det ble gjennomført hulltaking i yttervegg mot terreng. Hulltaking innebærer boring av et 73 mm inspeksjonshull inn i konstruksjonen for å undersøke for fukt og eventuelle skader.
Det ble tatt to hull i ulike områder, og vektprosent i trevirke ble målt på innsiden av inspeksjonshullene.
Måleresultatene viste verdier fra 6,1 % til 18,5 %.

Vurdering:
Måleresultatene viser hovedsakelig tørre til normale fuktverdier, men én måling opp mot 18,5 % ligger nær grensen for forhøyet fuktinnhold.
Dette vurderes som et moderat avvik, da verdier over ca. 16–18 % kan indikere økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjonen, spesielt i yttervegg mot terreng.
Det ble ikke registrert synlige skader, og ventilasjonen via ytterveggsventiler bidrar til uttørking, men konstruksjoner mot terreng har generelt økt risiko for fuktbelastning.
Forholdet vurderes samlet som TG2.

Årsak:
Naturlig fuktpåvirkning i konstruksjoner mot terreng
Varierende uttørkingsforhold i kjeller
Normal aldring og fukttransport i yttervegg

Risiko:
Risiko for fuktoppbygging i perioder med høy grunnfukt
Potensiell utvikling av skjulte skader dersom fuktverdier øker over tid
Økt risiko i områder med begrenset ventilasjon eller drenering

Konsekvens:
Mulig svekkelse av trevirke ved vedvarende høy fukt
Økt behov for tilsyn og kontroll
Potensiell risiko for soppvekst dersom fuktverdier overstiger kritiske nivåer over tid

Anbefalt tiltak:
Videreføre jevnlig tilsyn med kjellervegger og ventilasjon
Kontrollere dreneringsforhold dersom fuktverdier øker ved senere målinger
Ingen strakstiltak nødvendig basert på dagens målinger

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse:
Boligen har vannrør og avløpsrør i plast, hvor det meste er fornyet siden år 2000.
Det er kobberrør på bad i 1. etasje.
Vannrør er synlige i teknisk bod i sokkeletasje.
Dagens eier opplyser at det meste av arbeidene er utført av rørleggerfirma, men at bad i sokkeletasje er utført som egeninnsats.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Vurdering:
Synlige rørstrekk fremstår uten avvik, og materialvalg er normalt for perioden.
Manglende dokumentasjon på utførte arbeider, samt egeninnsats på våtrom, gir imidlertid økt usikkerhet rundt utførelse og løsning.
Dette gir grunnlag for TG2 etter NS 3600, selv om det ikke er registrert funksjonsavvik.

Årsak:
Manglende dokumentasjon
Egeninnsats på våtrom
Delvis eldre rørmaterialer (kobber på bad i 1. etasje)

Risiko:
Risiko for feil eller mangelfull utførelse i skjulte rørføringer
Økt risiko for lekkasjer i egeninnsatsområder
Vanskeligere å vurdere levetid og tilstand uten dokumentasjon

Konsekvens:
Potensielle skjulte avvik kan være vanskelig å oppdage
Redusert forutsigbarhet for anleggets levetid
Kan påvirke forsikrings- og reklamasjonsmuligheter

Anbefalt tiltak:
Innhente dokumentasjon dersom tilgjengelig
Vurdere kontroll av egeninnsatsområder ved fremtidig oppgradering
Videreføre normalt tilsyn med synlige rørstrekk

Merknader:

TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Beskrivelse:
Varmtvannsbereder av eldre modell er lokalisert i teknisk bod.
Det er synlige spor etter lekkasje fra berederen, og deksel inn til elektronikken mangler.

Vurdering:
Berederen har betydelig alder og viser klare tegn på lekkasje, noe som indikerer svekket tetthet og økt risiko for akutt svikt.
Manglende deksel over elektriske komponenter er et alvorlig avvik, da dette kan føre til fuktinntrenging i elektriske deler og økt risiko for elektrisk feil eller kortslutning.
Kombinasjonen av lekkasjespor, manglende elektrisk deksel og høy alder gjør at berederen vurderes som TG3 – store eller alvorlige avvik.

Årsak:
Naturlig slitasje og aldring
Svekket pakning eller korrosjon i bereder
Manglende vedlikehold eller feilmontering av elektrisk deksel

Risiko:
Akutt lekkasje med fare for vannskader
Elektrisk risiko ved fuktpåvirkning av åpne komponenter
Økt risiko for korrosjon og total havari
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og tekniske installasjoner

Konsekvens:
Omfattende fuktskader i teknisk bod
Risiko for elektrisk svikt eller kortslutning
Behov for utskifting av bereder og eventuelle skadde bygningsdeler

Anbefalt tiltak:
Utskifting av varmtvannsbereder
Sørge for korrekt og sikker elektrisk tilkobling med komplett deksel
Etablere lekkasjesikring ved ny installasjon
Kontrollere omkringliggende flater for fuktskader

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:
Boligen er ventilert via ventiler i vinduer, mekanisk avtrekksvifte i våtrom og mekanisk avtrekk i ventilator på kjøkken.
Mekanisk vifteenhet er lokalisert på kaldt/lagringsloft.

Vurdering:
Ventilasjonen består av en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Løsningen er vanlig for boliger fra perioden, men gir ikke samme luftutskifting som moderne balanserte systemer.
Plassering av vifteenhet på kaldt loft er normalt, men krever at kanaler og enhet er tett og fungerer som forutsatt.
Det er ikke registrert funksjonssvikt, men løsningen vurderes som noe begrenset sammenlignet med dagens krav til ventilasjon og luftkvalitet. Dette gir grunnlag for TG2 etter NS 3600.

Årsak:
Eldre ventilasjonsløsning basert på naturlig tilluft
Mekanisk avtrekk uten balansert lufttilførsel
Normal aldring og bruk

Risiko:
Varierende luftutskifting avhengig av vær og bruk
Risiko for høy luftfuktighet i perioder med lav tilluft
Potensiell risiko for kondens i kanaler på kaldt loft dersom disse ikke er tilstrekkelig isolert

Konsekvens:
Redusert luftkvalitet i enkelte rom
Økt risiko for fuktbelastning i våtrom ved mangelfull tilluft
Økt behov for tilsyn og rengjøring av ventiler og avtrekk

Anbefalt tiltak:
Sikre tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom og våtrom
Kontrollere at avtrekksvifte og kanaler fungerer som forutsatt
Rengjøre ventiler og avtrekk jevnlig
Vurdere oppgradering til mer moderne ventilasjonsløsning ved fremtidig rehabilitering

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det mangler håndløper fra sokkeletasje til 1 etasje

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 – Grunnmur og drenering har alder og mangler som gir økt risiko, men ingen synlige skader ved dagens inspeksjon.
1.3	Terrengforhold
	TG2 – Terrengfall er tilfredsstillende rundt det meste av boligen, men lokal helning inn mot grunnmur ved inngangsparti gir økt risiko for vannpåvirkning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 – Vinduer og dører er i hovedsak i bra stand, men malingslitasje og begynnende råteskader på terrassedør mot sør gir økt risiko og behov for tiltak.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 – Taktekking og pipe fremstår i hovedsak i god stand, men tidligere vanninntrenging og synlige fuktskjolder gir økt risiko og behov for oppfølging.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 – Loftskonstruksjonen fremstår i bra stand, men begrenset inspeksjon, manglende synlig diffusjonssperre og usikkerhet rundt lufting gir økt risiko for skjulte forhold.
7.1.1	Bad sokkeletasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Baderommet fremstår i bra stand, men ufagmessig flisarbeid med ujevne fuger gir økt risiko og behov for oppfølging.
7.1.2	Bad sokkeletasje Overflate gulv
	TG2 – Manglende fall, manglende membranoppbrett og ufagmessig utførelse gir økt risiko for fuktpåvirkning.
7.1.3	Bad sokkeletasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Ukjent membranutførelse, manglende dokumentasjon og egeninnsats gir økt risiko, selv om det ikke ble registrert fuktavvik ved måling.
7.2.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Oppsprukket våtromstapet, fuktskade på dørblad og utilstrekkelig tilluft gir økt risiko for fuktpåvirkning og behov for tiltak.
7.2.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk

	TG2 – Ukjent membranutførelse, manglende dokumentasjon og alder på sluk/membran gir økt risiko, selv om det ikke ble registrert fuktavvik ved måling.
7.3.1	Bad loftsetasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Synlige fuktskader, svartsopp og mangelfull tilluft gir økt risiko for fuktpåvirkning og behov for tiltak, selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved måling.
7.3.2	Bad loftsetasje Overflate gulv
	TG2 – Tilnærmet flatt gulv, misfarget mykfug og ufagmessig utførelse gir økt risiko for fuktpåvirkning og behov for oppfølging.
7.3.3	Bad loftsetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Ukjent membranutførelse, manglende dokumentasjon og egeninnsats gir økt risiko, selv om hulltaking ikke avdekket fuktavvik.
7.4.1	Vaskerom 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Manglende tilluft gir redusert ventilasjon og økt risiko for fuktpåvirkning, selv om rommet ellers fremstår i normal stand.
7.4.2	Vaskerom 1 etasje Overflate gulv
	TG2 – Manglende fall, utilstrekkelig membranoppbrett og ufagmessig utførelse gir økt risiko for fuktpåvirkning og behov for tiltak.
7.4.3	Vaskerom 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Ukjent membranutførelse, manglende dokumentasjon og egeninnsats gir økt risiko, selv om membranen er synlig ved både sluk og terskel.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 – Uferdig gulv under kjøleskap og tydelige bruksmerker på parkett gir økt risiko og behov for tiltak, selv om fuktkontroll ikke avdekket avvik.
9.1.1	Sokkeletasje delvis under terreng Veggenes og himlingens overflater
	TG2 – Forhøyet fukt i konstruksjon og utlektet/platekledd løsning under terreng gir økt risiko for skjulte forhold, selv om overflater fremstår uten avvik.
9.1.3	Sokkeletasje delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 – Fuktmålinger viser hovedsakelig normale verdier, men én måling nær grensen for forhøyet fukt gir økt risiko og behov for oppfølging.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 – Røranlegget består hovedsakelig av plast og fremstår funksjonelt, men manglende dokumentasjon og egeninnsats gir økt risiko og usikkerhet rundt utførelsen.
10.5	Ventilasjon
	TG2 – Ventilasjonen fungerer, men består av eldre og enkle løsninger med begrenset kapasitet og manglende balansert lufttilførsel.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 – Terrassen har svikt i fuktsikring og fuktpåvirket konstruksjon, samt løst rekkverk. Dette er alvorlige forhold som krever utbedring.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG3 – Motfall, mulig manglende membranoppbrett og betydelige skader i flisoverflater utgjør alvorlige avvik som krever utbedring.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.5.3	Teknisk bod sokkeletasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 – Synlige fuktskjolder, manglende tettesjikt, manglende fall utgjør alvorlige avvik som krever tiltak
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG3 – Store eller alvorlige avvik. Berederen er gammel, har synlige lekkasjespor og mangler deksel over elektriske komponenter. Tiltak og utskifting er nødvendig.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0180/26

Selger 1 navn
Eivind Stokka

Gateadresse
Salhusvegen 206

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5538

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: 1998

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 27

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0180/26

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Membran og flisearbeider bad første etasje år 2000 Membran og flisearbeider vaskerom år 2004 Membran og flisearbeider bad andre etasje år 2005 Membran og flisearbeider samt VVS bad sokkel etasje år 2020
Arbeid utført av	Installatør Egen bolig

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Smøremebran

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	VVS under renovasjon år 2004
Arbeid utført av	Kr. Lindtner Sivertsen AS - Bademiljø

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utetthet mellom veranda sør og "utvendig" bod under veranda

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

Beskrivelse	Regn i pipe trekker ut som rustvann fra feieluker

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har hatt mus i huset

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	Under renovering 2004 og senere sokkel etasje
Arbeid utført av	Installatør Egen bolig

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	Kontroll fra Haugaland Kraft

Document reference: 1-0180/26

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader utenfor garasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sokkeletasje innredet med egeninnsats

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sokkeletasje innredet, pågående prosess om bruksendring av denne

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

Beskrivelse: Gang og sykkelsti Salhusvegen tar en stripe langs veien. Kontrakt på salg av stripe er signert av nåværende eier. RL760, Søndre bydel Varslet tilbygg Salhusvegen 210

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0180/26

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: 1-0180/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Stokka	da2ec58fb6abd7afe7e1fb78bd23f4cff35f5b10	04.05.2026 18:53:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0180/26

- 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

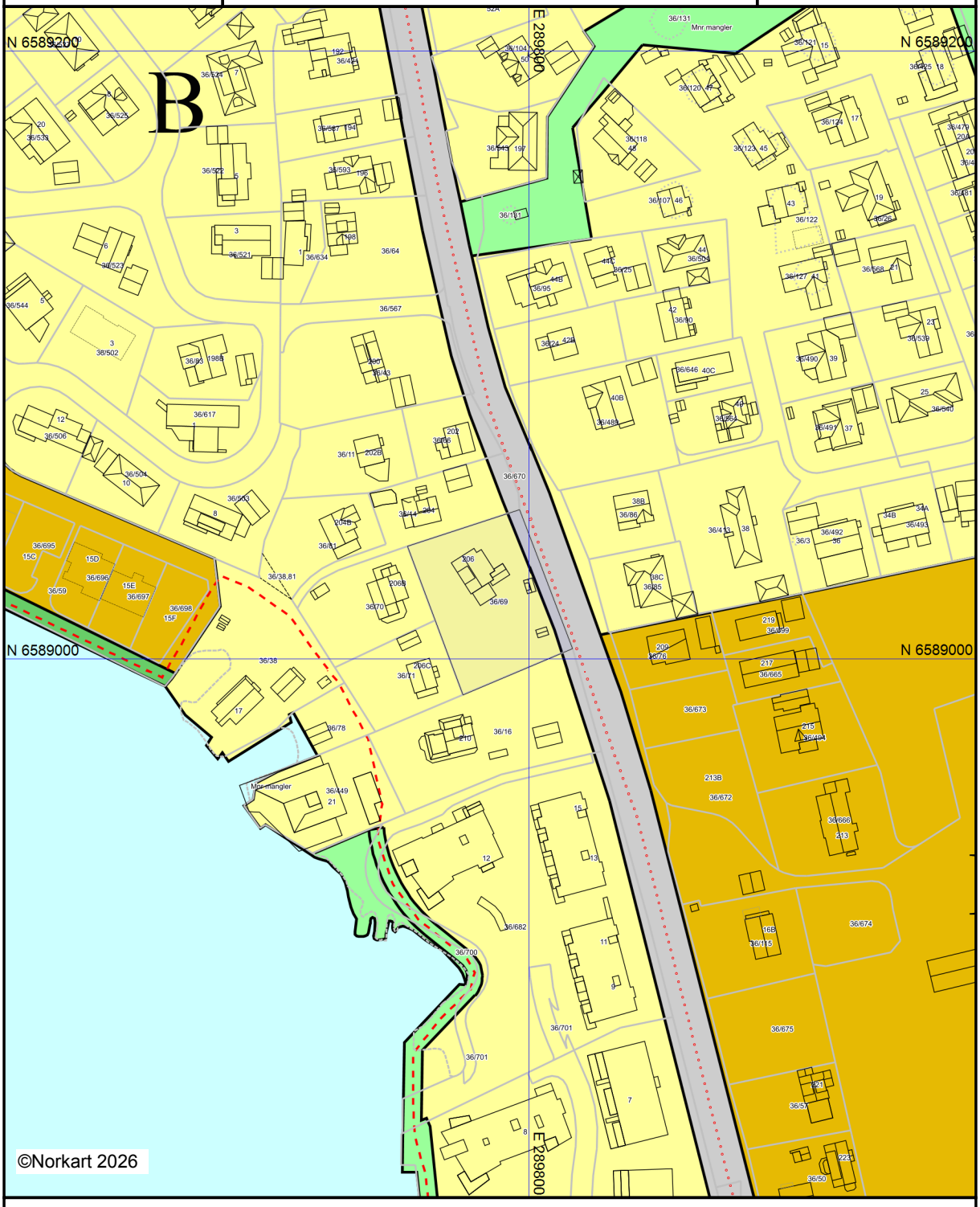
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/69
Adresse: Salhusvegen 206
Utskriftsdato: 24.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- Friområde - fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

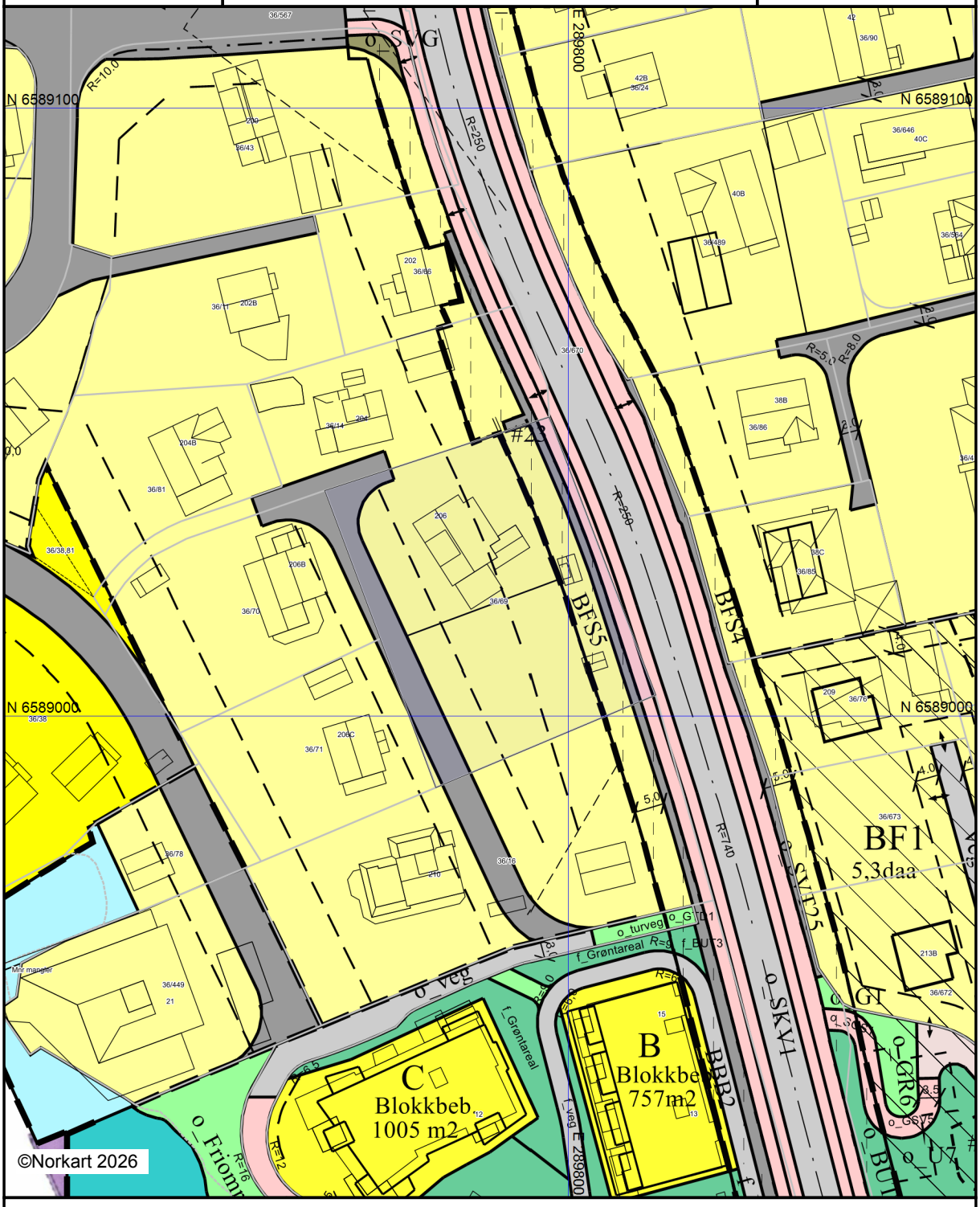
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 36/69
Adresse: Salhusvegen 206
Utskriftsdato: 24.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Friområder
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Bolig/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Havneområde i sjø
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

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

Utskriftsdato: 24.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Salhusvegen 206, 5538 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 790 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 185 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	RL1716
Navn	Detaljregulering av sykkelfelt og fortau, Fv923, Salhusvegen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.09.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/5273/RL1716.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Sykkelanlegg **Feltnavn** o_SS5
	Delareal 89 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_SF11
	Delareal 322 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 248 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BFS5
	Delareal 74 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** o_SVT9

Id	RL760
Navn	Søndre bydel IV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.05.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1161/RL760.pdf
Delarealer	**Delareal** 236 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 326 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Rogaland fylkeskommune

Veinummer: 4852
Kommune: 1106
Prosjekt: 04306034
Saksnummer: 2024/99399
Saksbehandler: [redacted]

Kjøpekontrakt

Kjøper:
Rogaland fylkeskommune, org.nr. 971 045 698 (heretter *RFK*).

[redacted] eier av gnr. 36 bnr. 69 i Haugesund kommune (heretter Selger).
Adresse: Salhusvegen 206, [redacted]

1. Kontrakten gjelder

Selger avstår nødvendig grunn og tilhørende rettigheter til bygging av sykkelfelt og fortau langs Fv. 4852, prosjektet Sykkelfelt og fortau Salhusvegen.

Inngrepet/avståelsen går fram av reguleringsplan Detaljregulering av sykkelfelt og fortau, fv 923 Salhusvegen, PLAN RL1716, godkjent 04.09.2019, samt W- tegning tnr. 155, datert 16.12.2024, jf. **vedlegg 1**.

Hvis ikke annet er avtalt, avstås grunnen med alle påstående innretninger, vegetasjon, matjord med videre.

2. Erstatning

Partene er enige om følgende erstatning

Type erstatning	a kr	Sum kr
Permanent og midlertidig arealavståelse	rund sum	kr. 330 000,-
Total erstatning:		kr. 330 000,-

a) Rund sum
Erstatningen er avtalt som rund sum. RFK utbetaler erstatningen innen 4 uker etter at kontrakten er underskrevet av begge parter. Når det gjelder avtalt frist for utbetaling, tas det forbehold om godkjenning fra panthavere, jf. punkt 2 b).

b) Forbehold om panthavere
RFK tar forbehold om at eventuelle panthavere må gi samtykke til at erstatningen kan utbetales direkte til Selger. Det er RFK som innhenter dette samtykket.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/00b7f244-66ff-4a63-a3cc-5a834a5018b6
visma sign
www.vismasign.com

3. Spesielle kontraktsvilkår

a) Midlertidig beslaglagt areal

Midlertidig beslaglagt areal er vist med grønn farge på vedlagte w-tegning tnr. 155. Arealet disponeres av RFK som anleggsområde fra anleggsstart og frem til avsluttet anleggsperiode. Etter avsluttet anleggsperiode skal faktisk disponert areal tilbakeleveres eier i ryddet stand.

b) Ny eiendomsgrense

Nye eiendomsgrenser går frem av vedlegg 1. Endelig fastsettelse av eiendomsgrenser gjøres ved oppmåling etter at vegprosjektet er ferdigstilt. Selger aksepterer mindre avvik/justeringer fra grenser som fremgår av vedlegg 1.

c) Hekk, trær osv.

Hekk, beplanting, trær mv. innenfor berørt areal blir ikke reetablert. Erstatning for dette inngår i den totale erstatningssummen

d) Ferdigplen og gruset areal

Etter endt bygge- og anleggsperiode skal RFK planere det midlertidig beslaglagt areal som er tatt i bruk. RFK etablerer ferdigplen på areal som faktisk er tatt i bruk der selger har plen i dag. Selger må selv vanne ferdigplen etter den er etablert. RFK fraskriver seg alt ansvar for ny plen etter etablering.

Gruset areal som har blitt benyttet til midlertidig bygge- og anleggsområde blir tilbakeført som gruset areal.

e) Murkant og gjerde

Murkant og gjerde som må tas bort som følge av anlegget reetableres med ny murkant og gjerde av tilsvarende type, i ny eiendomsgrense. Ny mur eies av Selger. Fremtidig vedlikehold er RFK uvedkommende.

f) Lekehytte og drivhus

Dersom det blir nødvendig i anleggsperioden, vil lekehytten og drivhuset bli flyttet til plassering utenfor midlertidig beslaglagt areal på selgers eiendom. Midlertidig plassering avtales med Selger. Etter endt anleggsperiode skal lekehytten og drivhuset settes tilbake på opprinnelig plassering, eller på ny plassering i nærheten, etter avtale med Selger.

Om grunnmur til drivhus må tas bort som følge av anlegget reetableres ny grunnmur, med samme plassering som eksisterende om mulig eller på ny plassering i nærheten, etter avtale med Selger.

g) Større grantrær

Stammene fra større grantrær som felles innenfor permanent erverv skal tilfalle Selger etter at de er kvistet. Grantrærne blir lagt på Selgers eiendom rett ved anleggsareal, men utenfor anleggsbelte. Selger er ansvarlig for grantrærne videre.

h) Påstående vekster og andre innretninger

Dersom Selger ønsker å beholde eiendeler innenfor avstått areal, må Selger selv ta disse bort i god tid før anleggsstart. Disse må plasseres utenfor anleggsområde.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/00b7f244-66ff-4a63-a3cc-5a8a4a5d1d0e
visma sign

i) Drenering bakkant mur
Det skal legges drensledning i bakkant av ny mur mot Salhusvegen, på veisiden.

j) Tilbakeføring masser
Om løsmasser må masseutskiftes som følge av etablering av ny mur skal det ved reetablering av masser være et topplag med hagejord på 20-30 cm.

4. Generelle kontraktsvilkår
Følgende generelle kontraktsvilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt i punkt 3.

a) Hva erstatningen skal dekke
Kjøpesummen skal dekke avståelse av grunn og rettigheter, samt alle de skader og ulemper som har sammenheng med avståelsen eller med det vegtiltak det erverves til fordel for.

Erstatning for skader og ulemper som følge av anleggsdriften, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kjøpekontrakten.

b) Flytting av gjerde og andre innretninger
Eventuell frist for å flytte gjerde eller andre innretninger som Selger skal beholde, er angitt i punkt 3. Selger skal plassere gjerdet etter anvisning fra RFK.

c) Ledninger
RFK utfører og bekoster nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger. Det gjelder likevel ikke dersom tillatelsen til å legge ledningene er gitt på spesielle vilkår.

d) Avkjørsler og atkomstforhold
Eventuelle endringer i avkjørsler eller atkomstforhold går fram av plantegningene eller er angitt under punkt 3. Det er ikke RFKs ansvar å vedlikeholde avkjørsler eller atkomstveger i framtiden.

e) Tiltredelse av eiendommen
RFK kan ta grunnen i bruk (tiltre eiendommen) når denne kontrakten er underskrevet av begge parter.

f) Registrering i det offentlige eiendomsregisteret – matrikkelen
RFK sender melding til kommunen om at denne kontrakten er inngått, slik at kontrakten blir registrert i matrikkelen (jf. § 48 i forskrift til matrikkelloven). Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført.

g) Tinglysing
Denne kontrakten kan tinglyses på eiendommen gnr. 36 bnr. 69 i Haugesund kommune. Kontrakten kan ikke slettes uten samtykke fra RFK. RFK bærer omkostningene ved tinglysingen.

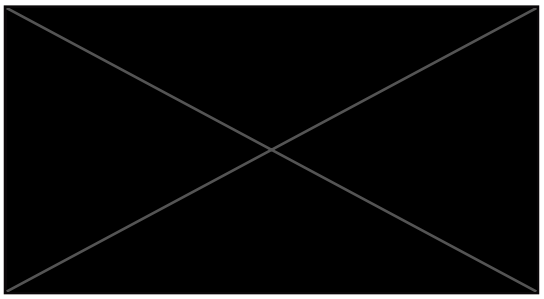
5. Vedlegg
1 vedlegg følger denne kontrakten.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/00b7f244-66ff-4a63-a3cc-5a834a5018b6
visma sign
www.vismasign.com

6. Underskrifter

Denne kontrakten er elektronisk signert.

Selger:

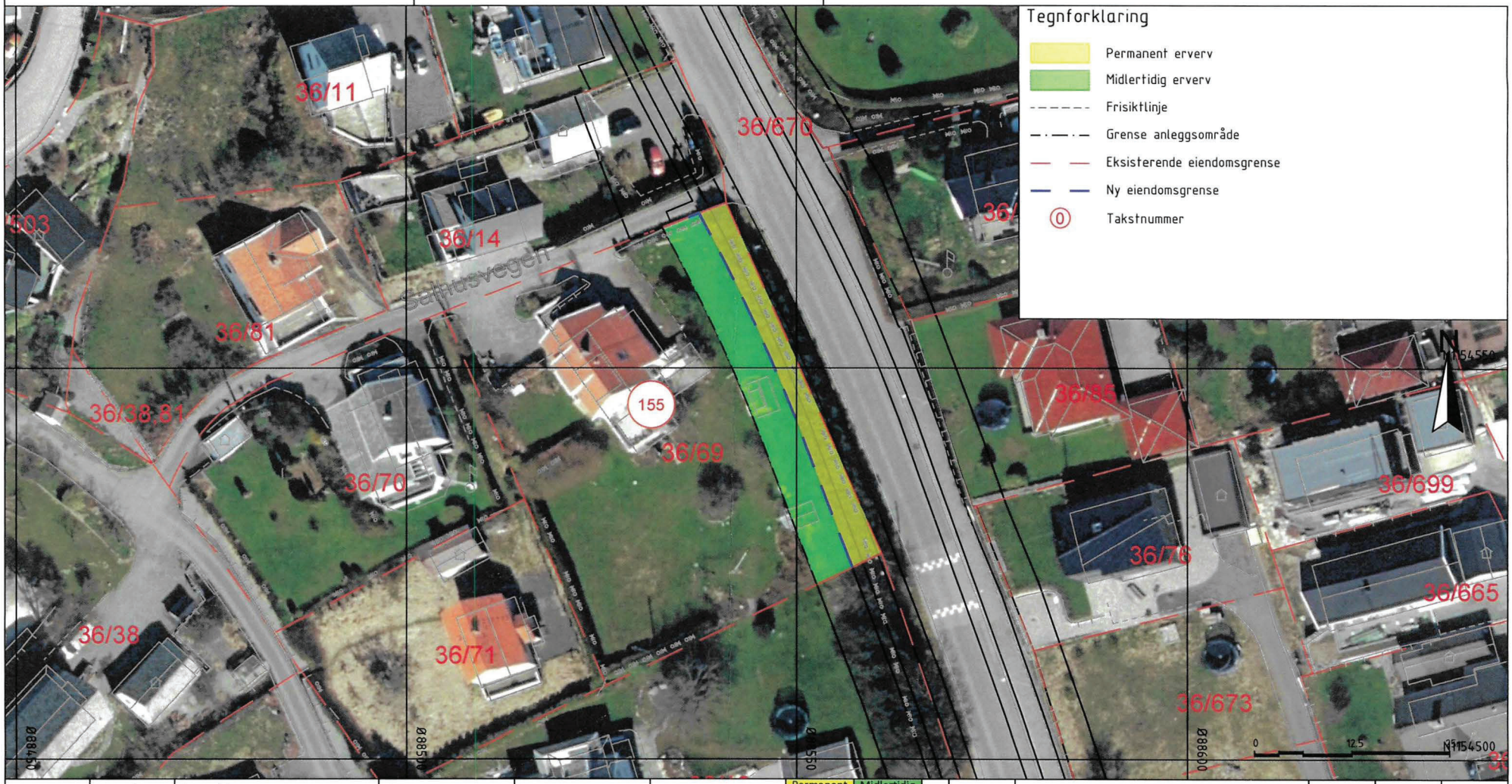


Kjøper:

[redacted]
Rogaland fylkeskommune
(org. nr. 971045698)

[redacted]
Rogaland fylkeskommune
(org. nr. 971045698)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/00b7f244-66ff-4a63-a3cc-5a834a5918b6
visma sign
www.visma.com



Takst nr	Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Adresse	Postadresse	Eiendomsadresse	Permanent erverv	Midlertidig erverv
155	36/69	STOKKA EIVIND	SALHUSVEGEN 206	5538 HAUGESUND	Salhusvegen 206	164	248

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Kontrollert	Godkjent

Produsert for: Nord-Rogaland
Kommune: Haugesund
Dato: 16.12.2024

Rogaland fylkeskommune

Prosjektleder: Ivar Kalkvik
Utarbeidet: MAGØYE
Kontrollert: BIRSMI
Godkjent: BIRSMI

Detaljregulering

Detaljregulering av sykkelfelt og fortau, Fv. 4852, Salhusvegen

GnrBnr: 36/69
Grunnerverv
Takst: 155

Målestokk: 1:500 m
Koordinat-/Høydesystem: EUREF89.NTM-5_NN2000
Prosjektnummer: 04306034
Tegningsnr.: W155
Revisjon: 0

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 36, Bruksnr 69	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Salhusvegen 206, gatenr 1980 5538 Haugesund	**Grunnkrets:**	101	Rossabønakken
		Valgkrets:	1	Håvåsen
		Kirkesogn:	6050201	Rossabø
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Salhusvegen 206	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.09.1947	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 974,3 kvm	**Skyld:**	0,05		
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/arealoverføring	Forretning:	20.06.2014	Avgiver	1106/36/95	-23,4
	Matrikkelført:	18.12.2014	Berørt	1106/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1106/35/158	0,0
			Berørt	1106/36/14	0,0
			Berørt	1106/36/16	0,0
			Berørt	1106/36/24	0,0
			Berørt	1106/36/45	0,0
			Berørt	1106/36/46	0,0
			Berørt	1106/36/54	0,0
			Berørt	1106/36/55	0,0
			Berørt	1106/36/64	0,0
			Berørt	1106/36/66	0,0
			Berørt	1106/36/68	0,0
			Berørt	1106/36/69	0,0
			Berørt	1106/36/85	0,0
			Berørt	1106/36/86	0,0
			Berørt	1106/36/92	0,0
			Berørt	1106/36/93	0,0
			Berørt	1106/36/104	0,0
			Berørt	1106/36/109	0,0
			Berørt	1106/36/421	0,0
			Berørt	1106/36/489	0,0
			Berørt	1106/36/543	0,0
			Berørt	1106/36/567	0,0
			Berørt	1106/36/578	0,0
			Berørt	1106/36/587	0,0
			Berørt	1106/36/593	0,0
			Berørt	1106/36/670	0,0
			Mottaker	1106/36/687	23,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.06.2014	Berørt	1106/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	18.12.2014	Berørt	1106/35/158	0,0
			Berørt	1106/36/14	0,0
			Berørt	1106/36/16	0,0
			Berørt	1106/36/24	0,0
			Berørt	1106/36/45	0,0
			Berørt	1106/36/46	0,0
			Berørt	1106/36/54	0,0
			Berørt	1106/36/55	0,0
			Berørt	1106/36/64	0,0
			Berørt	1106/36/66	0,0
			Berørt	1106/36/68	0,0
			Berørt	1106/36/69	0,0
			Berørt	1106/36/85	0,0
			Berørt	1106/36/86	0,0
			Berørt	1106/36/92	0,0
			Berørt	1106/36/93	0,0
			Berørt	1106/36/95	0,0
			Berørt	1106/36/104	0,0
			Berørt	1106/36/109	0,0
			Berørt	1106/36/421	0,0
			Berørt	1106/36/489	0,0
			Berørt	1106/36/543	0,0
			Berørt	1106/36/567	0,0
			Berørt	1106/36/578	0,0
			Berørt	1106/36/587	0,0
			Berørt	1106/36/593	0,0
			Berørt	1106/36/670	0,0
			Mottaker	1106/36/687	5 045,5

Oppmålingsforretning	Forretning:	19.03.2013	Berørt	1106/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	26.03.2013	Berørt	1106/36/4	0,0
			Berørt	1106/36/16	0,0
			Berørt	1106/36/50	0,0
			Berørt	1106/36/57	0,0
			Berørt	1106/36/69	0,0
			Berørt	1106/36/76	0,0
			Berørt	1106/36/115	0,0
			Berørt	1106/36/630	0,0
			Berørt	1106/36/662	0,0
			Mottaker	1106/36/670	2 059,0
Feilretting	Forretning:	11.06.2008	Berørt	1106/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	11.06.2008	Berørt	1106/36/69	0,0
			Berørt	1106/36/71	0,0
Feilretting	Forretning:	11.06.2008	Berørt	1106/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	11.06.2008	Berørt	1106/36/69	0,0
			Berørt	1106/36/70	0,0
Feilretting	Forretning:	11.06.2008	Berørt	1106/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	11.06.2008	Berørt	1106/36/69	0,0
Kartforretning	Forretning:	22.04.2008	Berørt	1106/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	11.06.2008	Berørt	1106/36/16	0,0
			Berørt	1106/36/69	0,0
Skylddeling	Forretning:	09.09.1947	Avgiver	1106/36/14	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/36/69	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Salhusvegen 206	H0101	Bolig					
Salhusvegen 206		Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	35,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	35,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171154944			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			7,0		7,0				
H01	1		13,0		13,0				
H02			15,0		15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



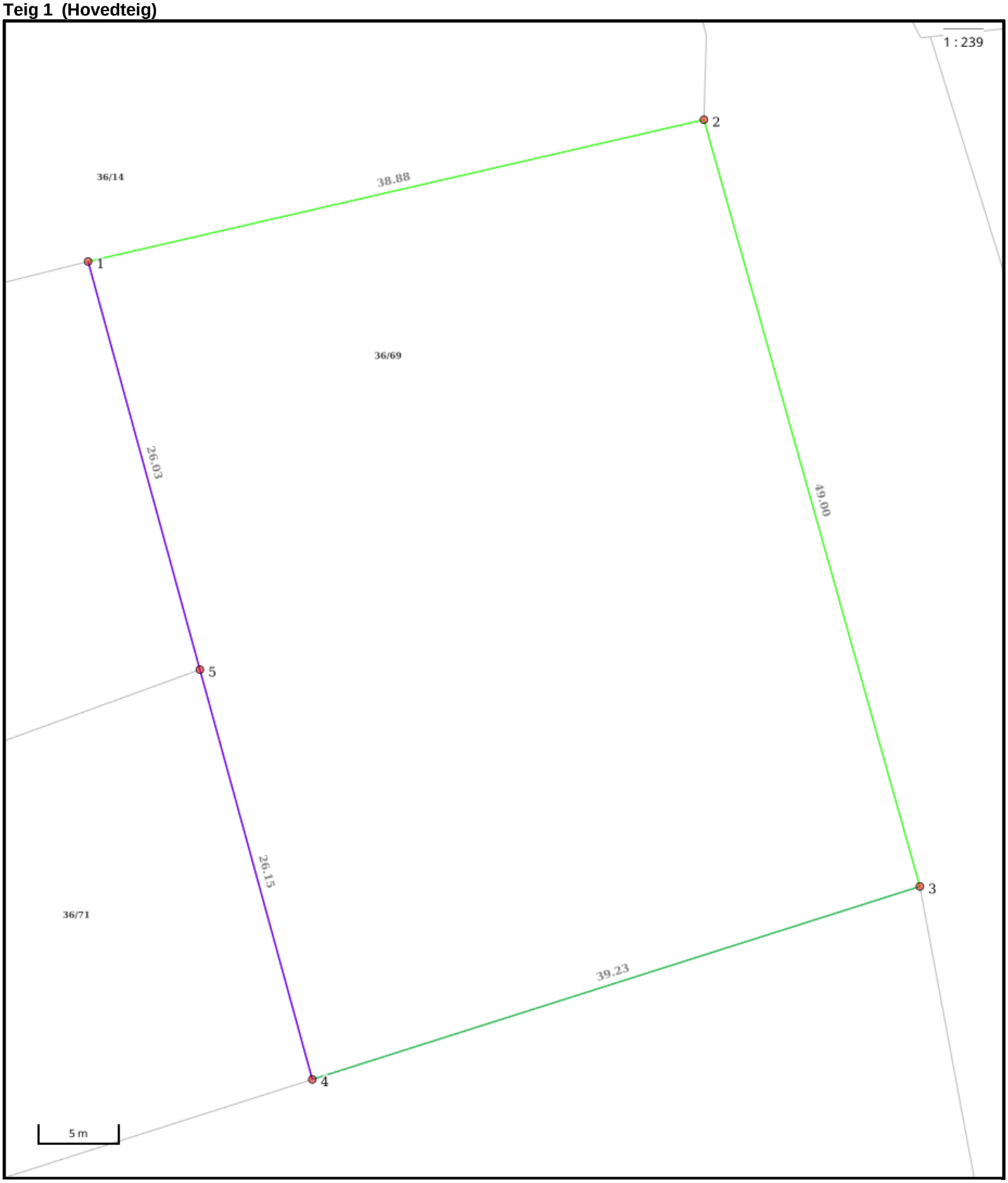
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 1 974,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 589 037,13	289 759,93	38,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 589 049,24	289 796,88	49,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 589 003,47	289 814,38	39,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 588 988,26	289 778,22	26,15m	Beregnet	20		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 589 012,75	289 769,05	26,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		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.

Ludvig Eriksen A.s - Haugesund
445

L. nr. 226/61.

Ferdigattest.

Byggemelding av 26 - 4 - 1961 vedr. Tilbygg - 7 m2 + altan

på nr. Gnr. 36, bnr. 69 - Sakkestad.

Byggherre Magne Stokka Ansvarsh. Ferdinand Rossabö.

godkjent 26 - 4 - 1961 sak 241/61 Dep. .....

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

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

Bebygget grunnflate ..... m² + garasje for ..... biler ..... m².

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

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

Oppvarming: .....

Loddpiper: .....

Ildsteder: I kjelleren: ..... på loft: .....

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

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

i 3dje etasje: .....

Haugesund, den 30/11 - 61.

Per Fröiland

.....
Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

M. J. Monsen

.....
Bygningsinspektör.

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

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

Haugesund kommune

Haugesund kommune
Teknisk forvaltningsenhet
Kirkegt. 85
Postboks 2160
5504 HAUGESUND

Ferdigattest

Mappesaksnr	Utvalgssaksnr.
2010/5604	03/0549

Eiendom/byggested
Salhusvegen 206

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
36	69		

Ansvarlig søker
Trygve J. Sjøen AS
Postboks 33
4296 Åkrehamn

Tiltakshaver
Eivind Stokka og Magnhild Forland
Salhusvegen 206

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Tilbygg enebolig

Tillatelsen omfatter
Hele tiltaket

Saksbehandler byggetilsyn	Dato	Telefon.
Anita Heggheim Tjøsvoll	11.11.2010	52743267

Merknader

Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt: **01.06.04**.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Anita H. Tjøsvoll

Anita Heggheim Tjøsvoll
Saksbehandler ved byggetilsynet

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver

HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk forvaltningsenhet
Saksbeh.: Herdis Brunborg
Arkivsaksnr.:03/06703

UTSKRIFT

Delegert teknisk 03.10.03 03/0549

BYGGESTED: Salhusvegen 206
GNR. 36, BNR. 69
OPPFØRING AV TILBYGG TIL ENEBOLIG

TILLATELSE TIL TILTAK

VEDTAK:

Søknaden godkjennes.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 innvilges disp. fra regulert byggegrense mot Salhusvegen. Det vises til vegvesenets betingelser som må etterkommes.

Arbeidet kan igangsettes på følgende betingelser:

- Foretak Sivertsen Kr. Lindtner AS må søke om og innvilges ansvarsrett for aktuelle fagområder.

Ansvarlig utførende gjøres oppmerksom på bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 100 om sikringstiltak.

E. Kynbråten
Elisabeth Kynbråten
Leder Teknisk forvaltning

Herdis Brunborg
Herdis Brunborg
Overarkitekt

Sentralbord: 52 74 30 00
Telefax: 52 74 32 52
E-post : postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no

Postadresse: Sevicesenteret
Kirkegata 85
Postboks 2165
5504 Haugesund

SAKSUTREDNING:

1. SAMMENDRAG

Søknad mottatt 08.09.03 fra Trygve J. Sjøen AS v/ Knut Nordstokke om tillatelse til oppføring av tilbygg til enebolig, samt endring av fasader. Planer om fremtidig garasje/terasse som tilbygg til boligen går frem av tegningsmaterialet.
Et lignende tiltak på tomten har tidligere fått rammetillatelse. Det ble da innvilget dispensasjon fra regulert byggegrense, godkjent av vegvesenet på visse betingelser. På bakgrunn av dette, innvilges dispensasjon også for dette tiltaket.

Søknaden bør kunne godkjennes med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.

Byggesaksavdelingen må varsles via tlf. 52 74 32 58, evt. postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no når arbeidet igangsettes.

Ved evt. skader på offentlig vei/fortau, må istandsetting utføres/skaden utbedres etter retningslinjer fra Teknisk driftsenhet i kommunen.

2. BYGGESAKSAVDELINGENS VURDERINGER OG HJEMMEL FOR VEDTAK:

Godkjenning av foretak:
Trygve J. Sjøen AS har sentral godkjenning for omsøkte fagområder.
Av ansvarsoppgaver og rørleggermelding fremgår det at foretaket Sivertsen Kr. Lindtner AS har ansvar for sanitærarbeidet, uten at det er søkt kommunen om ansvarsrett. Før arbeidet kan igangsettes må ansvarsrett søkes og innvilges.

Dispensasjon:
Tiltakshaver har tidligere fått rammetillatelse til et tilsvarende tiltak på tomten. Det ble da innvilget dispensasjon fra byggegrensen på 20 m fra regulert vegmidte på Salhusvegen. Omsøkte tiltak ville komme om lag 18 m fra vegmidte, og Statens Vegvesen uttalte i brev datert 09.12.02 dette etter deres vurdering ikke ville virke sjenerende på trafikken på fylkesvegen.

Tiltaket det nå søkes om kommer ikke nærmere vegen og vil ikke virke mer sjenerende på trafikken enn det tiltaket dispensasjonen gjaldt. Det bør derfor innvilges dispensasjon også for dette tiltaket.

Kontroll:
Ansvarlig søker skal påse at kontrollplan blir utarbeidet i h.h.t. SAK § 29, og at de ansvarlige kontrollforetakene til enhver tid er kjent med gjeldende kontrollplan for tiltaket.

Kontrollplanen for viktige og kritiske kontrollområder skal i nødvendig grad vise oppfyllelse av krav om helse, miljø, sikkerhet, tilgjengelighet eller andre vesentlige forhold gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I forbindelse med prosjektering/kontroll kan kommunen engasjere særskilt sakkyndig for uavhengig kontroll dersom tiltakshaver ikke selv har besørget dette. For slik engasjering kreves gebyr i samsvar med medgått utgift. Jfr. gebyrreg. pkt. 1.2

I saker hvor det i forbindelse med tilsyn oppdages betydelige feil eller mangler kan det kreves dekning for disse ekstrakostnadene knyttet til tilsynet. Størrelsen på gebyret er avhengig av feil og mangler som avdekkes og omfanget av kommunens etterfølgende arbeid, men begrenset opp til kr. 10.000,-. Jfr. gebyrreg. pkt. 1.2

Estetisk vurdering:
I flg. kommunale retningslinjer for estetikk, skal det i alle plan- og byggesaker inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning. Valg av materialer skal inngå i vurderingen.

Pbl § 74 nr. 2 setter krav om at tiltaket skal ha "en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, med respekt for naturgitte og bygde omgivelser".

De estetiske forhold anses her ivaretatt.

Fremtidig garasje:
Tegningsmaterialet viser planer om fremtidig garasje som tilbygg til huset.
Plasseringen av garasjen ser ut til å medføre endret adkomstforhold til tomten; dette må redegjøres for og inngå som del av en evt. søknad om oppføring av garasje.

SAK § 14.5: Vurdering i forhold til Teknisk forskrift:
Ansvarlig prosjekterende er selv ansvarlig for riktig valg av tekniske løsninger i forhold til bl.a. brannsikkerheten. Dersom det benyttes løsninger som ikke er preaksepterte, dvs. angitt i veiledningen, byggforskserien eller likeverdig litteratur, skal dette fremgå av søknaden.

Det er ikke kommunens ansvar å angi løsninger og det er heller ikke dens ansvar å si når en løsning er god nok.

Søknaden godkjennes som angitt på side 1.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig, skal søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Kontrolldokumentasjon skal være i samsvar med kontrollplanen, og skal kunne fremlegges dersom kommunen v/byggetilsynet etterspør den. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes.
Det gjøres oppmerksom på at evt. midlertidig brukstillatelse faktureres med kr. 360,- .
Dette skyldes ekstra arbeid i forhold til om ferdigattest blir utstedt direkte.

Dersom det ved kommunens tilsyn etter anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest avdekkes klare mangler ved kontrollen, vil kommunen vurdere å stille krav om uavhengig kontroll før ferdigstillelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. PBL pgrf. 99.
Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jfr. PBL pgrf.93.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage vedtaket inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.
Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Sendes : Trygve J. Sjøen v/ Knut Nordstokke, Pb 33, 4296 Åkrehamn m/vedlagt faktura
Kopi : Eivind Stokka og Magnhild Forland, Salhusvg. 206, 5538 Haugesund

VEDLEGG: Stemplet kopi av søknadsmateriale

HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk forvaltningsenhet

TRYGVE J. SJØEN AS
POSTBOKS 33
4296 ÅKREHAMN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	34130/03 03/06703 36/69	Herdis Brunborg Tlf. 3270	28.10.03

Vedr. ansvarsrett for rørleggerarbeid
Gnr36/Bnr69 - SALHUSVEGEN 206 - TILBYGG

Søknad mottatt fra Trygve J. Sjøen AS v/ Knut Nordstokke om ansvarsrett til Kr. Lindtner Sivertsen AS for rørleggerarbeid UTF 260.1 og KUT 260.1.
Søknaden er en supplering til ett-trinnssøknad om oppføring av tilbygg til enebolig, jfr. saksnr. 03/0549.

Foretaket Kr. Lindtner Sivertsen AS har sentral godkjenning for omsøkte ansvarsområder, og innvilges ansvarsrett.

Arbeidet kan igangsettes.

for Astrid Brendhagen
Elisabeth Kynbråten
Leder Teknisk forvaltning

H. Brunborg
Herdis Brunborg
Overarkitekt

Sentralbord: 52 74 30 00
Telefax: 52 74 32 52
E-mail : postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no

Postadresse: Sektor for teknisk drift
Kirkegata 85
Postboks 2165
5504 Haugesund

HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk forvaltningsenhet
Saksbeh.: Magdalena Rudnicka-Opsal
Arkivsaksnr.:05/03987

Delegert teknisk 26.07.05 05/390

BYGGESTED: SALHUSVN. 206
GNR. 36, BNR. 39.
Oppføring av garasje, endring av terreng, etablering av ny innkjørsel samt utvidelse av eksisterende innkjørsel og utvidelse av tidligere godkjent veranda mot sør.

TILLATELSE TIL TILTAK

VEDTAK:
Søknaden godkjennes.

Det påtales at arbeidet er utført før tillatelsen ble gitt.

Arbeidet godkjennes på følgende betingelser:

- Det skal innleveres skriftlig erklæring fra eieren av eiendommen Salhusvn. 204 (36/14). om bygging nærmere grensen.
- Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.
- Plassering godkjennes i h.h.t. tegninger og situasjonsplan mottatt den 20.06.05.
- Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres korrekt i forhold til grenser.

Ansvarlig utførende gjøres oppmerksom på bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 100 om sikringstiltak.

E. Kynbråten
Elisabeth Kynbråten
Leder Teknisk forvaltning

Rudnicka-Opsal
Magdalena Rudnicka-Opsal
Saksbehandler

SAKSUTREDNING:

1. SAMMENDRAG

Melding mottatt den 20.06.05 fra Eivind Stokka om tillatelse til oppføring av garasje, endring av terreng, etablering av ny innkjørsel samt utvidelse av eksisterende innkjørsel og utvidelse av tidligere godkjent veranda mot sør.

Saken behandles som søknad etter pbl § 93. Krav om ansvar og kontroll i pbl kap. XVI bør imidlertid kunne utgå, jfr. SAK § 22. Tiltakshaver vil da selv være ansvarlig for at arbeidet utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Det ble tidligere innvilget dispensasjon fra regulert byggegrense, godkjent av vegvesenet på visse betingelser.
Det omsøkte tiltaket kommer ikke nærmere vegen og dispensasjon innvilges.

Arbeidet er utført og søknaden er sendt i ettertiden på grunn av anmodning fra teknisk forvaltning. Det ble utført tilsyn på eiendommen (sak 03/06703) den 27.05.04 og ansvarlig søker ble anmodet om å sende søknad om tillatelse til innredning av kjelleretasje, garasje og innkjørsel.
Først 20.06.05 ble det mottatt søknad som omfatter oppføring av garasje, etablering av terreng, etablering av ny innkjørsel samt utvidelse av eksisterende innkjørsel og utvidelse av tidligere godkjent veranda mot sør.
Det er ikke søkt om innredning av kjellerleilighet.

Begge innkjørsler er til privat veg og kommunenes vegseksjon har ikke innvendinger til etablering av ny innkjørsel.

Søknaden bør kunne godkjennes med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.

2. BYGGESAKSAVDELINGENS VURDERINGER OG HJEMMEL FOR VEDTAK:

Dispensasjon:
Tiltakshaver har tidligere fått dispensasjon fra byggegrensen på 20m fra regulert vegmidte på Salhusvn. Det omsøkte tiltaket kommer ikke nærmere vegen og har ikke mer innvirkning på trafikken. Dispensasjon bør kunne innvilges.

Estetisk vurdering:

> I flg. kommunale retningslinjer for estetikk, skal det i alle plan- og byggesaker inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning. Valg av materialer skal inngå i vurderingen.

Pbl § 74 nr. 2 setter krav om at tiltaket skal ha "en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, med respekt for naturgitte og bygde omgivelser".

Det estetiske forhold anses ivaretatt

SAK § 14.5: Vurdering i forhold til Teknisk forskrift:

Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig valg av tekniske løsningene. Dersom det benyttes løsninger som ikke er preaksepterte, dvs. angitt i veiledningen, byggforskserien eller likeverdig litteratur, skal dette fremgå av søknaden.

Det er ikke kommunens ansvar å angi løsninger og det er heller ikke dens ansvar å si når en løsning er god nok

Søknaden godkjennes som angitt på side 1.

3. FERDIGSTILLELSE

Senest 4 uker etter at tiltaket er ferdig/tatt i bruk, skal melding sendes til kommune v/Teknisk forvaltningsenhet, Pb. 2165, 5504 Haugesund. Evt. avvik i forhold til godkjent plassering må fremgå av revidert situasjonsplan. plassering.

Dersom det ved kommunens tilsyn avdekkes klare mangler ved kontrollen, vil kommunen vurdere å stille krav om uavhengig kontroll.

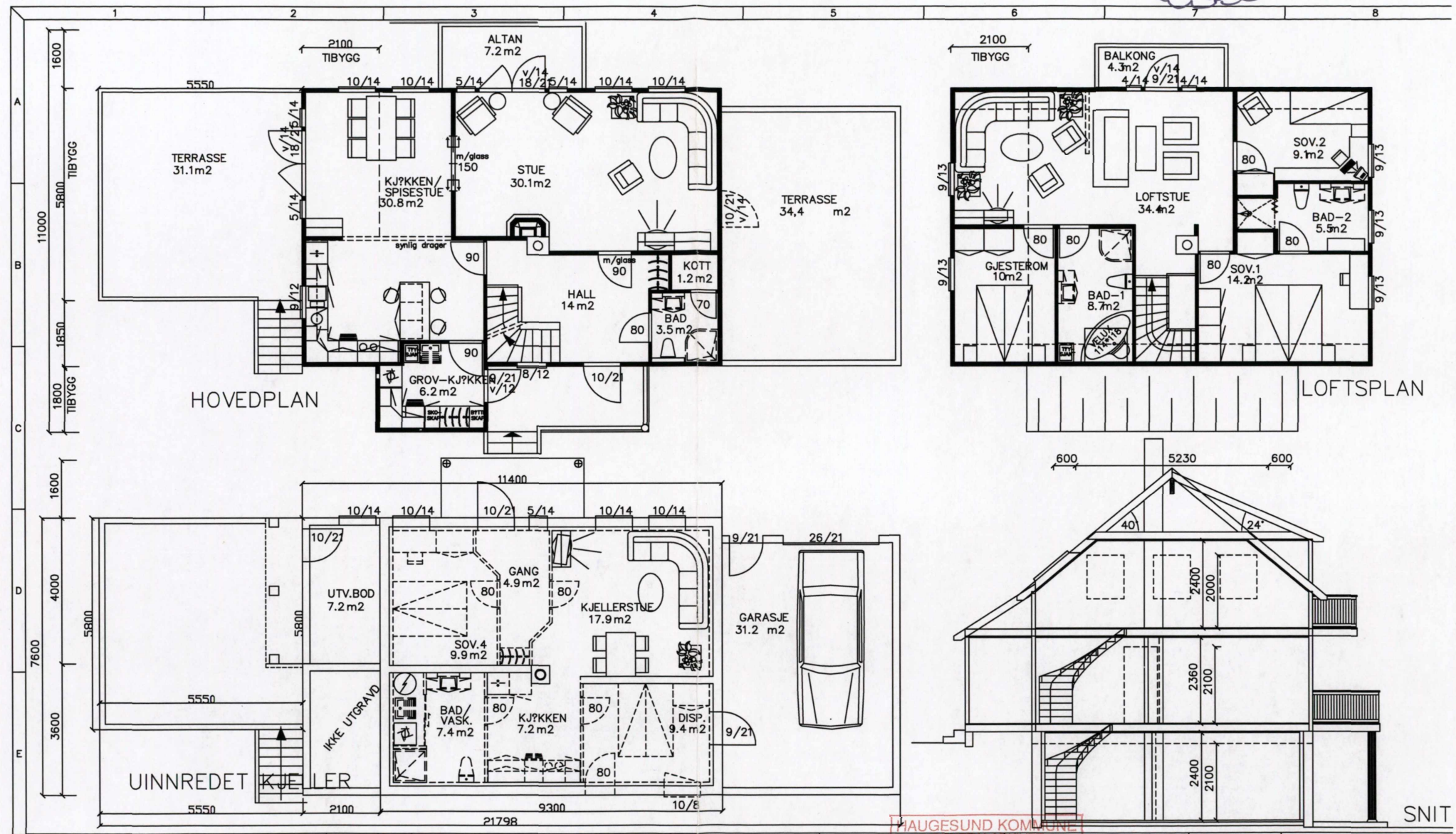
Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jfr. PBL pgrf.93.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages.

Sendes : Tiltakshaver m/vedlagt faktura
Kopi: Trygve J Sjøen AS. Postboks 33, 4296 Åkrehamn.

VEDLEGG:
- Faktura
- Stemplet kopi av søknadsmateriale
- Tilbakemeldingsskjema – tiltak ferdig

Vedlegg E2



				☐ = EI 15 (Skillende)	☐ = R 15 (B?rende)	Bebygd areal: 192,4 m2	
				☐ = EI 30 (Skillende)	☐ = R 30 (B?rende)	Eksist. BRA	Tilbygg
				☐ = R?mningsvei	☐ = Brannvarsler	01-etg. 59,3	
				D?r = C (Selvlukkende)	= Ventilasjon	1-etg. 74,4	12,8
				D?r = S (R?yktett.het)	= St?vsugerinnfe	2-etg. 58,5	14,8
				Vindu = W	(Str?lingmots.)	Utv.bod	7,2
B	Utvidelse av veranda sør	18.05.05	ESt	St?rste lengde/bredde	rste bredde =	Garasje	
A	Utvidelse av takoverbygg i inngangsparti.	05.10.03	ESt	St?rste lengde/bredde	rste bredde =	Totalt	192,2 34,8
Rev.	Rev. gelder:	Dato:	Sign.	Stiplede deler, utend?rsanlegg etc. er ikke inkl. i huspris.			

HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIV 25. 05. 05

HUSTYPE:	TEGN. OMFATTER: PLAN & SNITT	M?LESTOKK: 1 : 100	TRYGVE J. SJØEN
TILTAKSHAVER:	BYGGEPLASS:	DATO :	
ADRESSE:	ARKIVKODE: SAKSNR JOURNALDATO Gnr./Bnr.:	TEGNER: R.A.Olsen	Postboks 33 4296 ?krehamn
POSTNR./STED: 051390	KOMMUNE: 8570398?	GODKJENT:	Tel 52845050 Fax 52845
TELEFON	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: SAKSBEH ENHET	A-BERGN.:	Internet: WWW.trygve-
		V-BERGN.:	Epost: Post@trygve
		FILNAVN: E-STOK1	

Denne tegningen tilh?rer Trygve J. Sj?en A/S og kan kun anvendes ved firmaets ekspedisjon

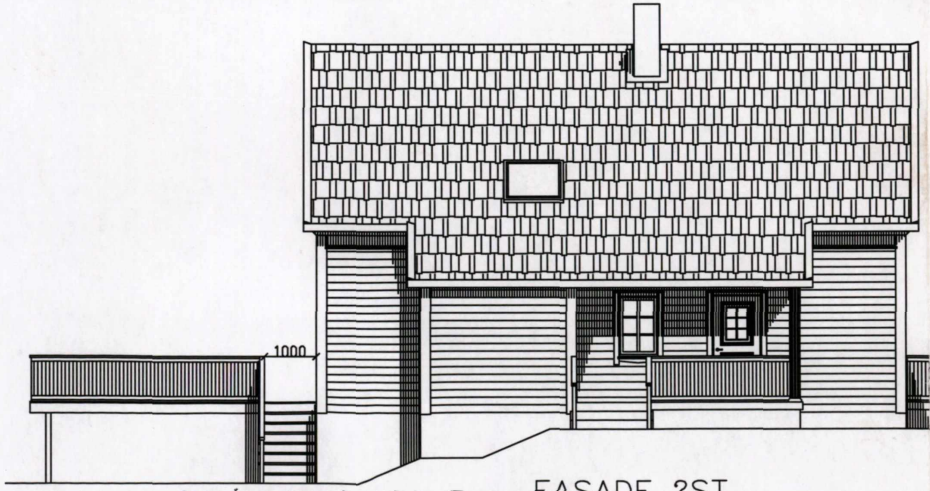
Vedlegg E3



FASADE SØR

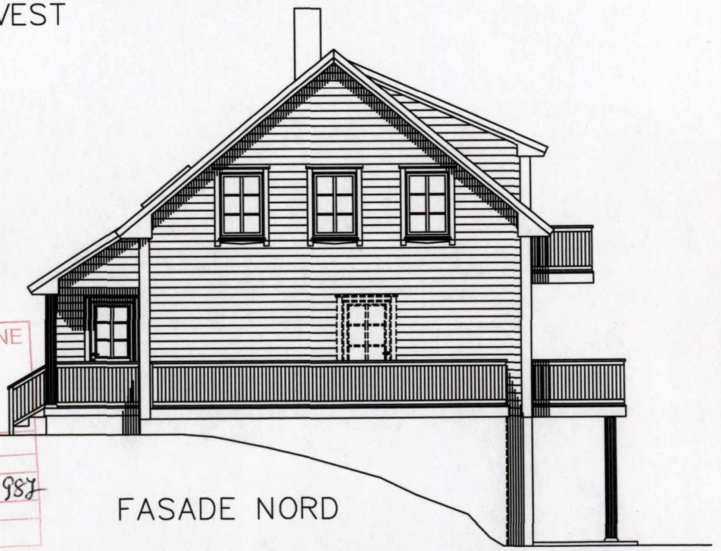


FASADE VEST



EKSISTERENDE TERRENG

FASADE ?ST



FASADE NORD

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
05. 05
ARKIVKODE:
SAKSNR: 05/390
JOURNALNR: 05/03987
SAKSREF:
ENHET

				☐ = El 15 (Skillende)	☐ = R 15 (B?rende)	Bebygd areal: 192,2 m2		HUSTYPE:	TEGN. OMFATTER: FASADER	M?LESTOKK: 1 : 100	TRYGVE J. SJØEN AS
				☐ = El 30 (Skillende)	☐ = R 30 (B?rende)	Eksist. BRA	Tilbygg			DATO :	
				☐ = R?mningsvei	☐ = Brannvarsler	01—etg. 59,3		TILTAKSHAVER:	BYGGEPLASS:	TEGNER: R.A.Olsen	
				D?r = C (Selvlukkende)	= Ventilasjon	1—etg. 74,4	12,8			GODKJENT:	
				D?r = S (R?yktetthet)	= St?vsugerinnretning	2—etg. 58,5	14,8	ADRESSE:	Gnr./Bnr.:	A—BERGN.:	Postboks 33
				Vindu = W (Str?lingmots.)		Utv.bod	7,2	POSTNR./STED:	KOMMUNE:	V—BERGN.:	4296 ?krehamn
B	Utvidelse av veranda sør	18.05.05	ESt			Garasje		TELEFON	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	FILNAVN: E-STOK1	Tel 52450 50 Fax 52450 60
A	Utvidelse av takoverbygg i inngangsparti.		St?rste lengde: 14,0 m	St?rste bredde: 14,0 m		Totalt	192,2	34,8			Internet: WWW.trygve-s
Rev.	Rev. gelder:	Dato:	Sign.	Stiplede deler, utend?rsanlegg etc. er ikke inkl. i h.spris.				Denne tegningen tilh?rer Trygve J. Sj?en A/S og kan kun anvendes ved firmaets samtykke.			E-post: Post@trygve-

Haugesund kommune

STOKKA EIVIND
SALHUSVEGEN 206
5538 HAUGESUND

Dokumentnummer:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
26/11454-4	AR734310764	Kjersti Moen Fagerheim	24.05.2026

Gbnr. 36/69 - Tillatelse - Bruksendring tilleggsdel til hoveddel - Salhusvegen 206

Adresse Salhusvegen 206	**Gårdsnr.** 36 **Bruksnr.** 69
Tiltakshaver STOKKA EIVIND SALHUSVEGEN 206 5538 HAUGESUND	**Type tiltak/bygning** Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/ Enebolig

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i sokkeletasje

Søknad og saksopplysninger

Tiltaket gjelder bruksendring av deler av sokkeletasjen fra tilleggsdel til hoveddel. Sokkeletasjen er innredet.

Tiltakshaver har beskrevet bruksendringen som følgende:

Soverom sør: Vegg mot gang er justert for å romme garderobeskap
Gang: Åpnet mot øst til for å oppnå tilkomst til etablert trapp som inntegnet i sak 03/0549
Soverom nord (tidligere kjellerstue): Vegg mot gang justert for å oppnå tilkomst til etablert trapp
Bad: Uendret
Disp/sov nord: Dør mot verksted fjernet
Ikke utgravd: Teknisk bod med VVB, vannfordelig og sikringskap
Utv bod: Etablert dør mot teknisk bod
Garasje: Etablert vegg med dør for verksted

Adresse Salhusvegen 206	**Gårdsnr**. 36 **Bruksnr**. 69
Bebygd areal (BYA)	Ingen endring
Bruksareal (BRA)	60,5 m^2
Vann	Kommunalt vannverk
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg
Installert pipe	Ja

Tegningsdokumentasjon
Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 19. mai 2026.

Plangrunnlag
- Plantype: reguleringsplan RL760
- Planformål: Boligområde

Lokalisering og høydeplassering
Dette tiltaket berører kun innvendige arealer og krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde.

Unntak fra enkelte bygningstekniske krav
Det er ikke søkt om unntak fra bygningstekniske krav. Tillatelsen forutsetter at relevante krav ivaretas.

Nabovarsling
Det er ikke gjennomført nabovarsling. Søker har begrunnet at det ikke er behov for nabovarsel fordi tiltaket kun berører innvendige arealer. Dette er i samsvar med reglene i pbl § 21-3.

Vurdering etter naturmangfoldloven
Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet og bebygget. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Samfunnssikkerhet
Det er ikke registrert risiko for flom, skred, ras eller havnivåstigning.

Visuelle kvaliteter
Tiltaket berører innvendige arealer. Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr
Saksbehandlingsgebyr er etter Haugesund kommunes gebyrregulativ:

Byggesaksgebyr	**7500**	**1**	**7500**

Totalt gebyr å betale	**7.500kr**

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader
- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl. § 23-3.

- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl. § 21-10.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Byggesak og tilsyn har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 346/26.

Med hilsen

Anita Heggheim Tjøsvoll
avdelingsleder
Byggesak og tilsyn

Kjersti Moen Fagerheim
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

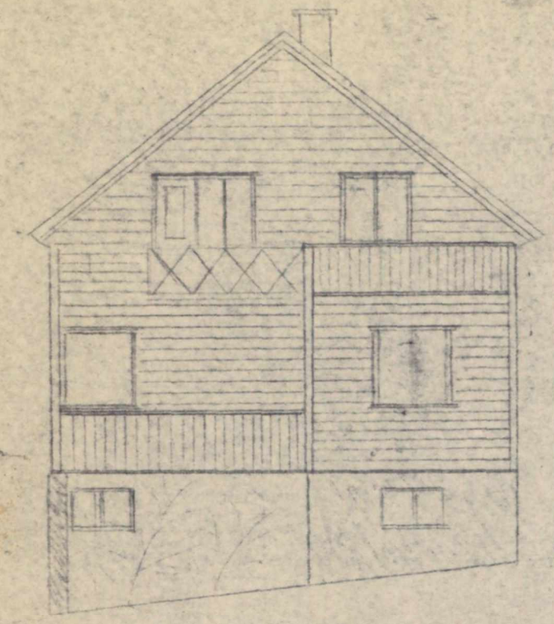
STOKKA EIVIND	SALHUSVEGEN 206	5538	HAUGESUND

Vedlegg:
Sitasjonsplan
Plantegning for sokkeletasje (revidert)
Nye fasader
Ny plan
Nytt snitt
Eksisterende snitt
Eksisterende fasader
Eksisterende plan

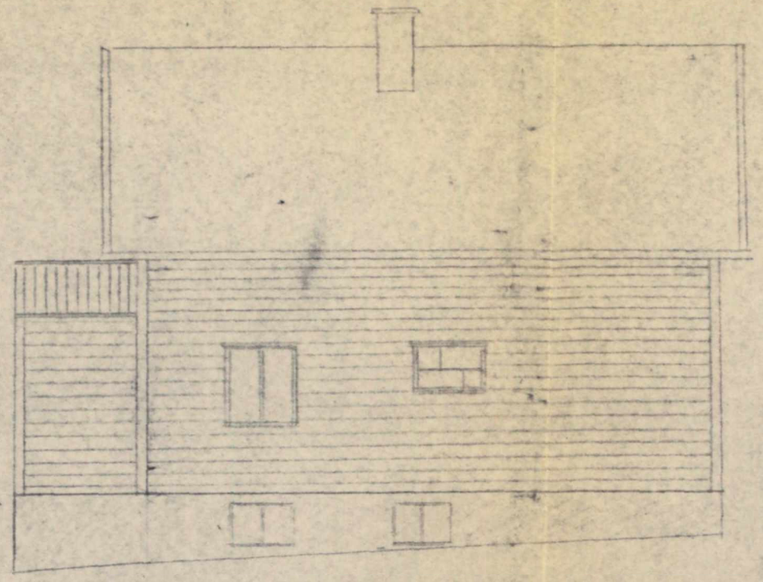
Klagerett

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

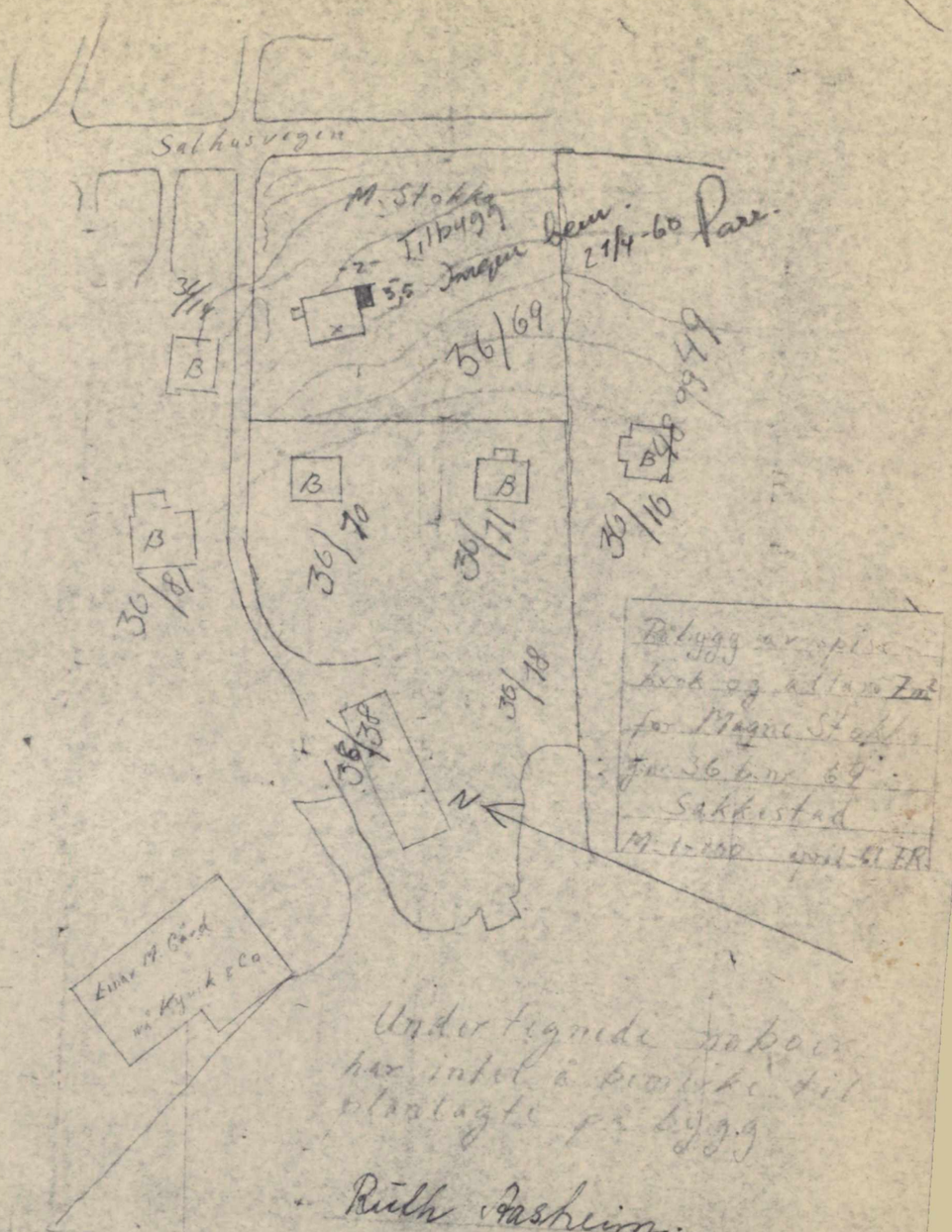
Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for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

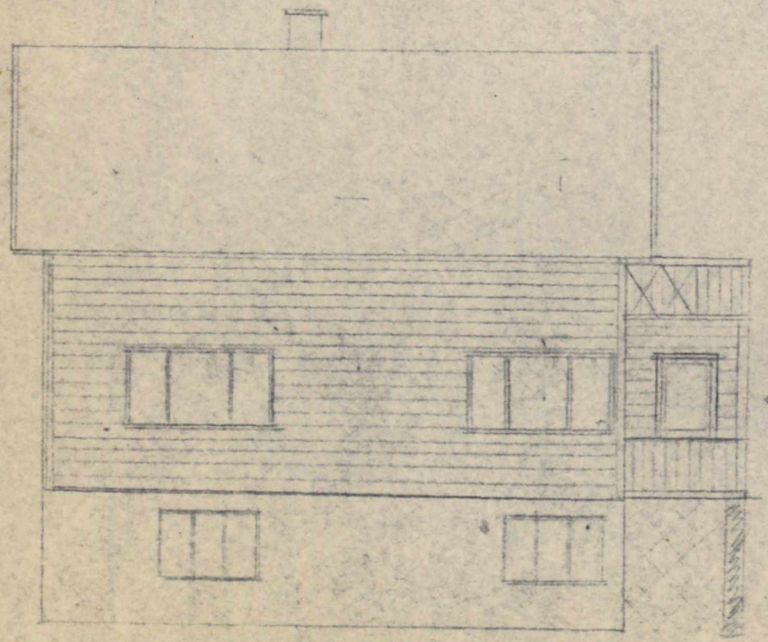


Mot sør

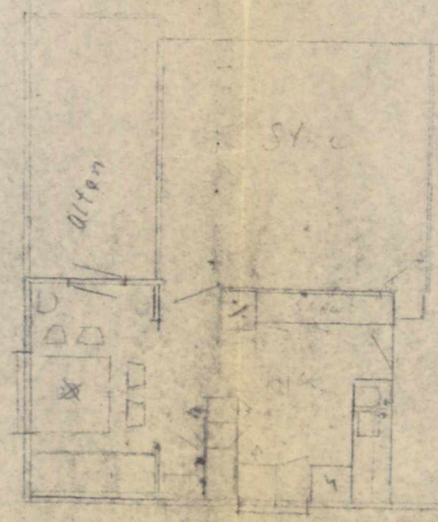


Mot øst





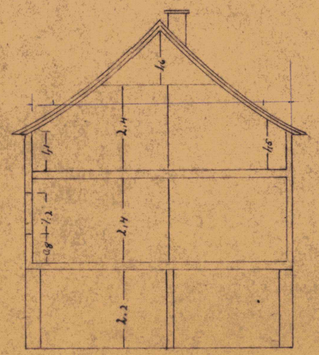
Mot vest



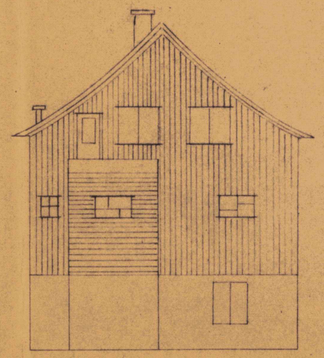
Øvre etasje

HAUGESUND BYGNINGS...
J.nr.: 418/61 - 26/4 -
Behandlet: 26/4 -
Sak nr.: 241/61 -

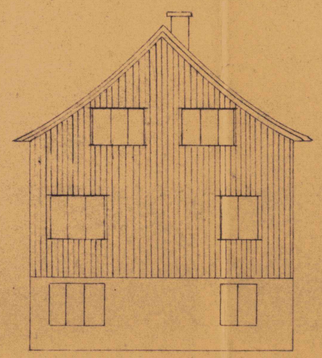
Fremlagt i SKÅRE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 12/50



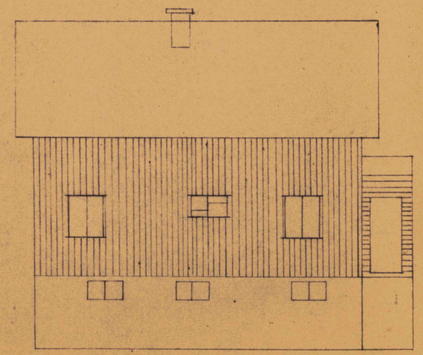
Skitt



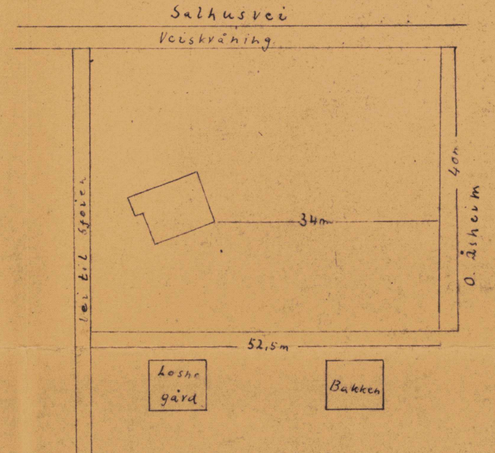
Nord



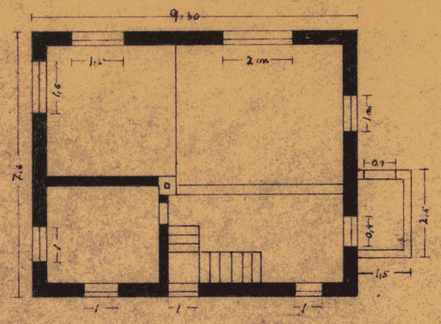
Syd

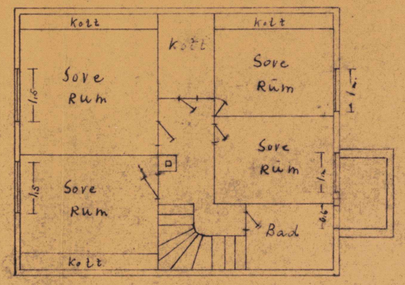


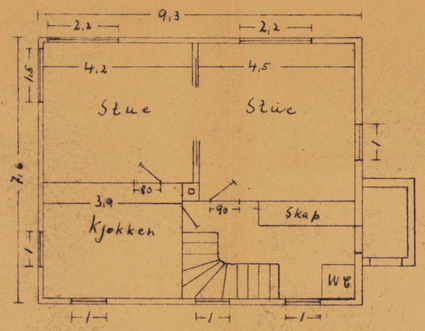
øst

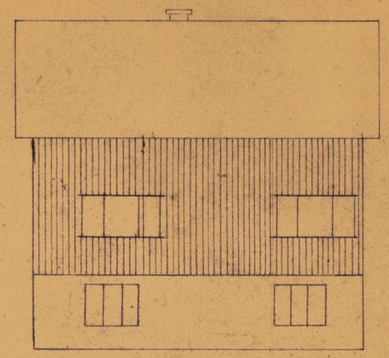


Situasjonsplan 1:500

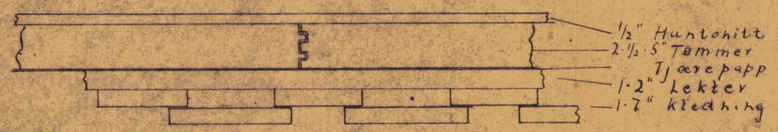




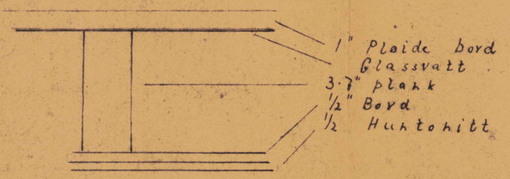




Vegg



Konstruksjon av vegg



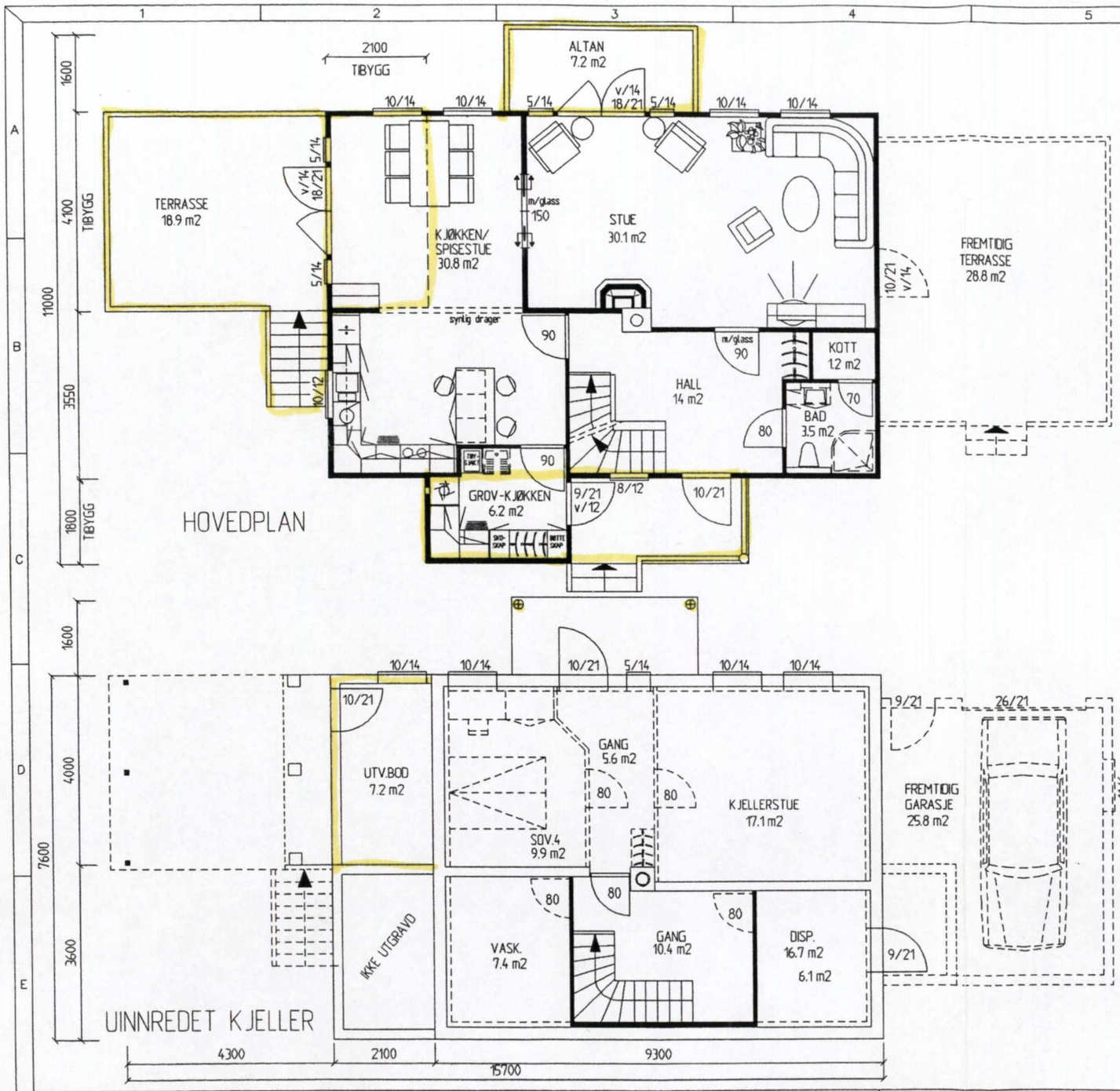
Konstruksjon av gulv

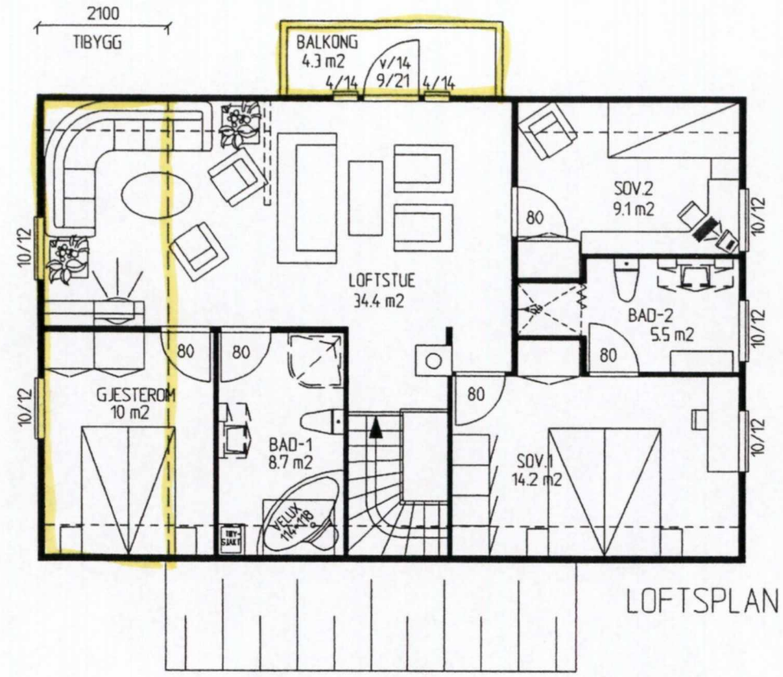
Enebolig	
Sjøbakken Sakkestad	
Gr. nr. 28	Br. nr. 69 Skåre
Magne Stokka	
Magne Stokkas Nov. -49	
Mål 1:100	

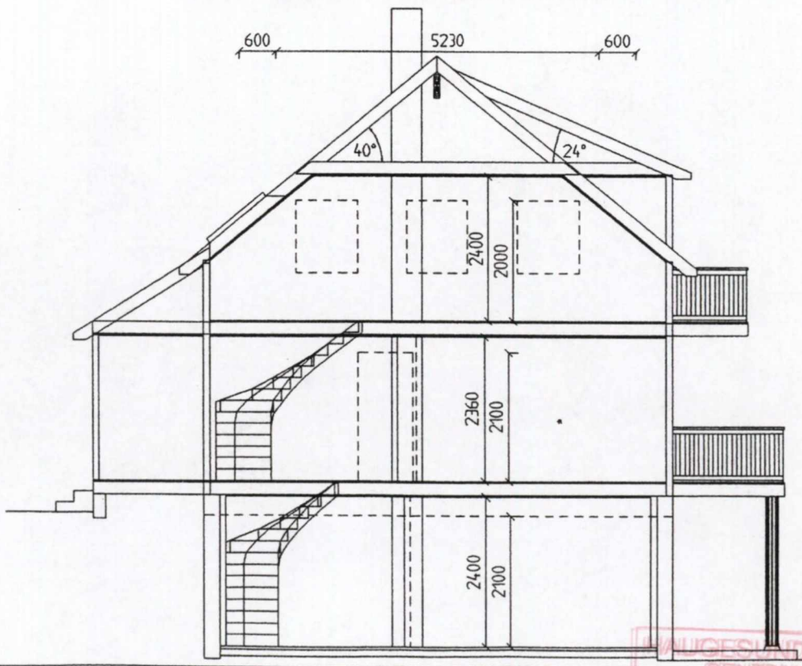
Y8
71
1/9

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

Vedlegg E2







				☐ = El 15 (Skillende)	☐ = R 15 (Bærende)	Bebygd areal: BYA: 122.4 m2			
				☐ = El 30 (Skillende)	☐ = R 30 (Bærende)		Eksist. BRA	Tilbygg	
				☐ = Rømningsvei	☐ = Brannvarsler	01-etg.	59,3		
				Dør = C (Selvlukkende)	☐ = Ventilasjon	1-etg.	74,4	12,8	
				Dør = S (Røyktetthet)	☐ = Støvsugerinntak	2-etg.	58,5	14,8	
				Vindu = W (Strålingmots.)		Utv.bod		7,2	
						Garasje			
				Største lengde= 15,7m	Største bredde= 11,0m	Totalt	192,2	34,8	
Rev.	Rev. gelder:	Dato:	Sign.	Stiplede deler, utendørsanlegg etc. er ikke inkl. i huspris.					

HUSTYPE:

TEGN. OMFATTER: PLAN & SNITT

TILTAKSHAVER:

BYGGEPLASS:

ADRESSE:

POSTNR/STED:

TELEFON

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr. KOMMUNE 03/0549 J.nr.:

Denne tegningen tilhører Trygve J. Sjøen A/S og kan kun anvendes ved firmaets samtykke.

MÅLESTOKK:	1 : 100
DATO :	
TEGNER:	R.A.Olsen
GODKJENT:	
A-BERGN.:	
V-BERGN.:	
FILNAVN:	E-STOK1

TRYGVE J. SJØEN A/S
Postboks 33
4296 Åkrehamn
Tel 52 84 50 50 Fax 52 84 50 60
Internet: WWW.trygve-sjoen.no
E-post : Post@trygve-sjoen.no

HAUGESUND KOMMUNE
SAKSARKIVET
APRIVKODE:
SAKSNR.:
SAKSBEH.:
ENHET:

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
15 09. 2003
ARKIVKODE:
SAKSNR.: | JOURNAL NR.
SAKSNR.: | DATO:

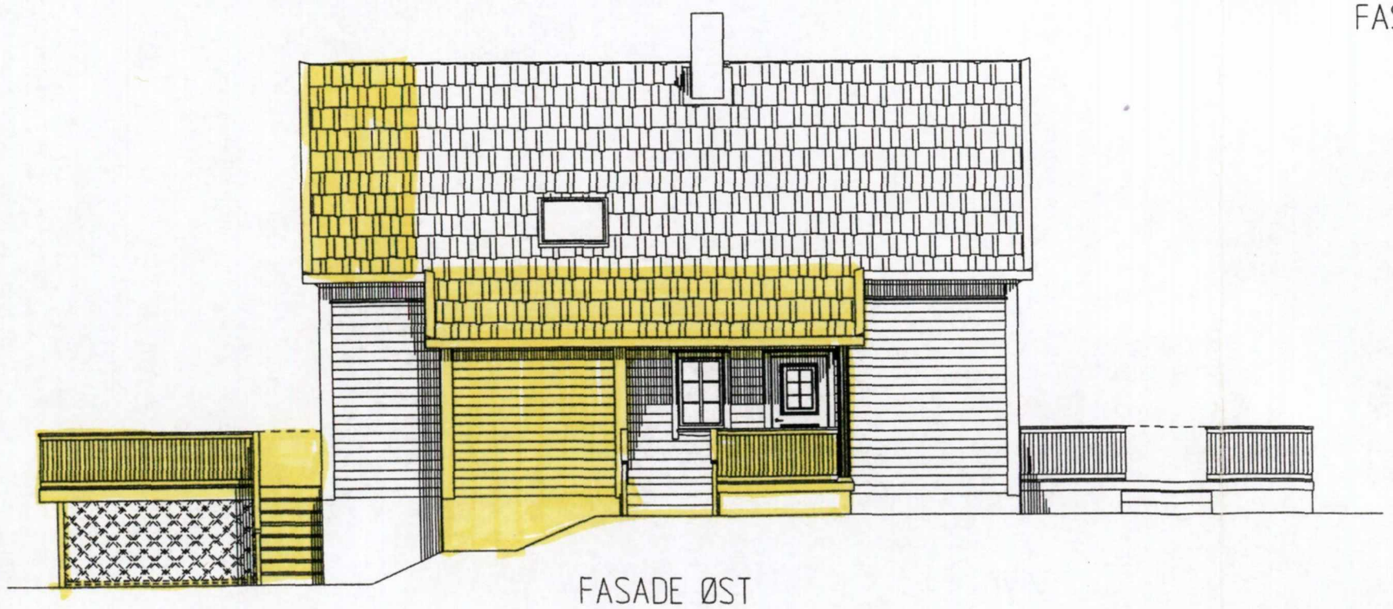
Vedlegg E1



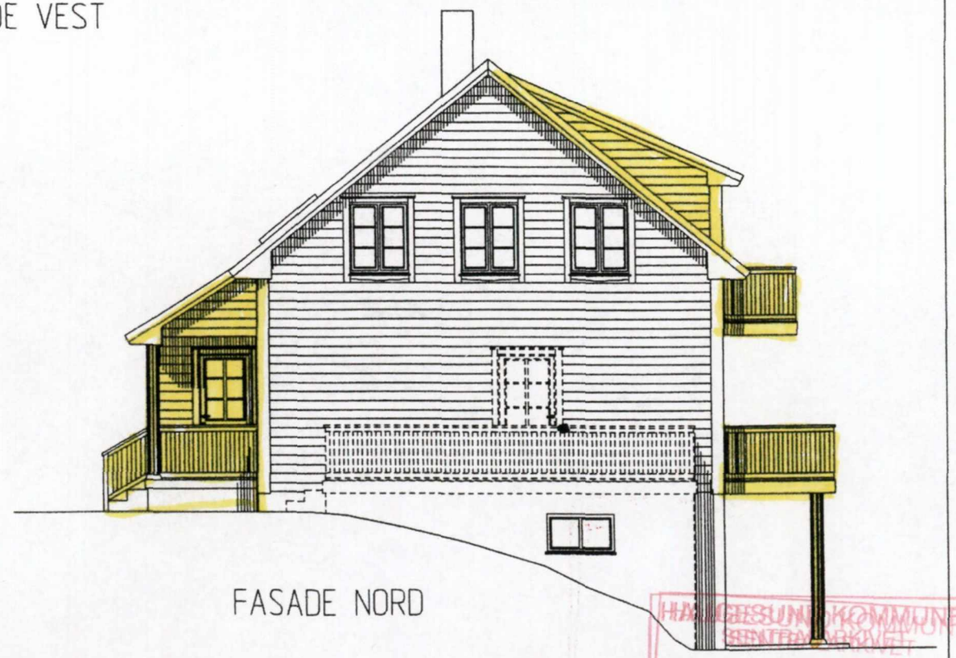
FASADE SØR



FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE NORD

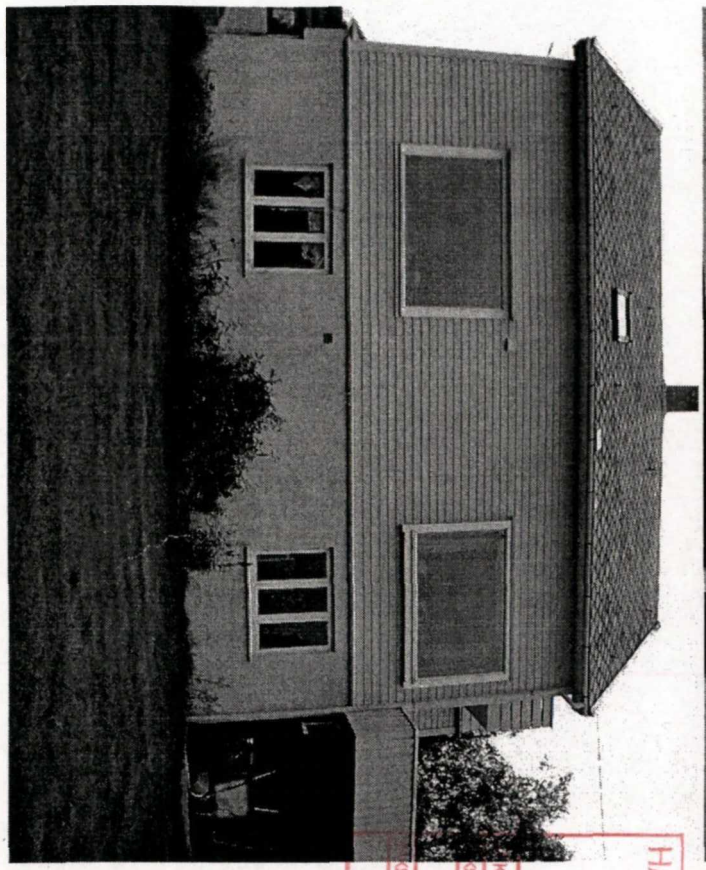
				☐ = EI 15 (Skillende)	☐ = R 15 (Bærende)	Bebygd areal: BYA: 122.4 m2			HUSTYPE:	TEGN. OMFATTER: FASADER
				☐ = EI 30 (Skillende)	☐ = R 30 (Bærende)		Eksist. BRA	Tilbygg		
				☐ = Rømningsvei	☐ = Brannvarsler	01-etg.	59,3		TILTAKSHAVER:	BYGGEPLASS:
				Dør = C (Selvlukkende)	☐ = Ventilasjon	1-etg.	74,4	12,8		
				Dør = S (Røyktetthet)	☐ = Støvsugerinntak	2-etg.	58,5	14,8	ADRESSE:	
				Vindu = W (Strålingmots.)		Utv.bod		7,2	POSTNR./STED:	
						Garasje			TELEFON	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
				Største lengde= 15,7m	Største bredde= 11,0m	Totalt	192,2	34,8		
Rev.	Rev. gelder:	Dato:	Sign.	Stiplede deler, utendørsanlegg etc. er ikke inkl. i huspris.					Denne tegningen tilhører Trygve J. Sjøen A/S og kan kun anvendes ved firmaets samtykke.	

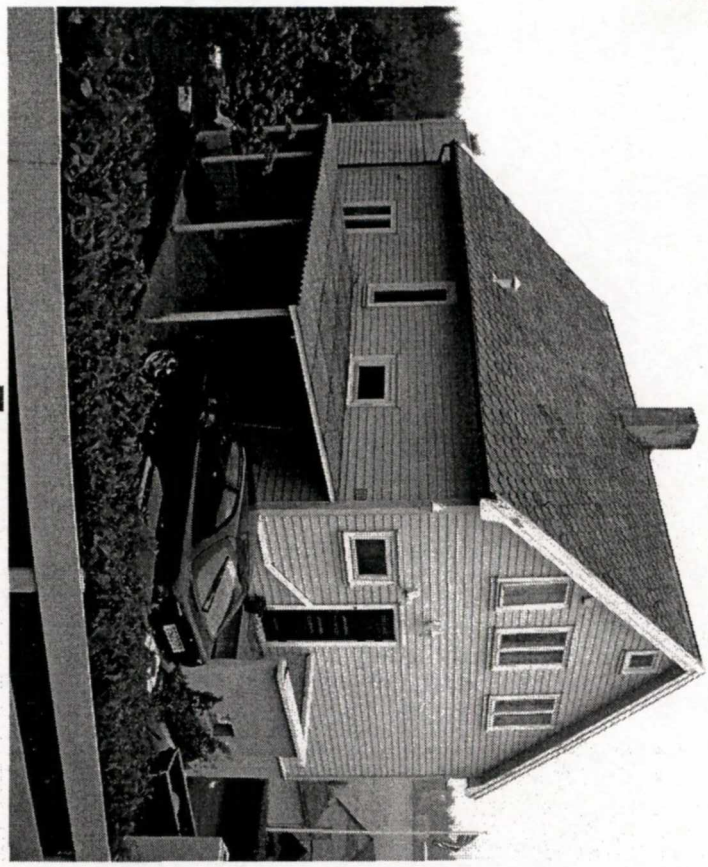
MÅLESTOKK: 1 : 100
DATO :
TEGNER: R.A.Olsen
GODKJENT:
A-BERGN.:
V-BERGN.:
FILNAVN: E-STOK1

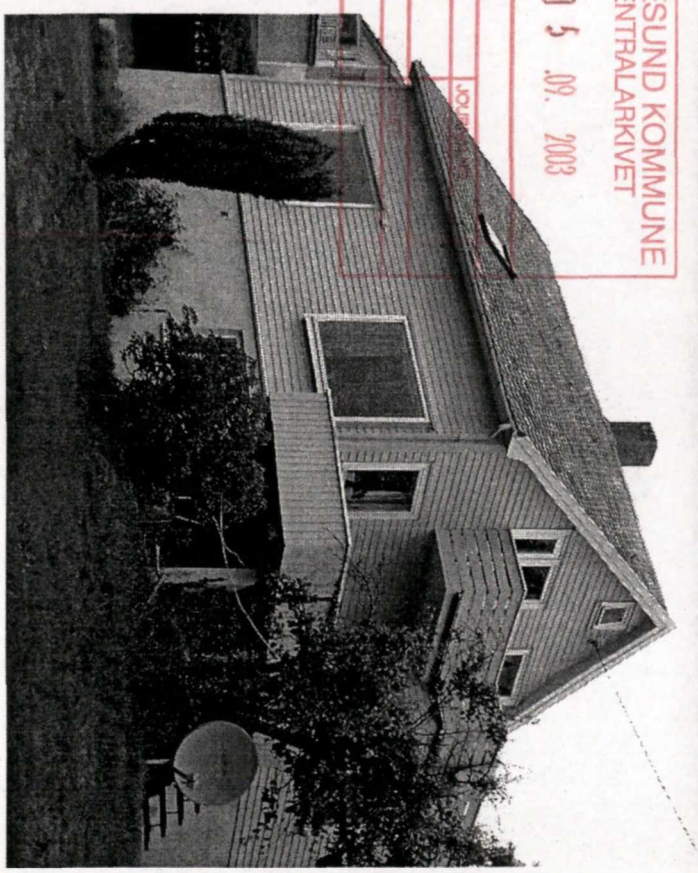
Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Gnr/Bnr
Saks nr.: 03/0549 J.nr.:
HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET

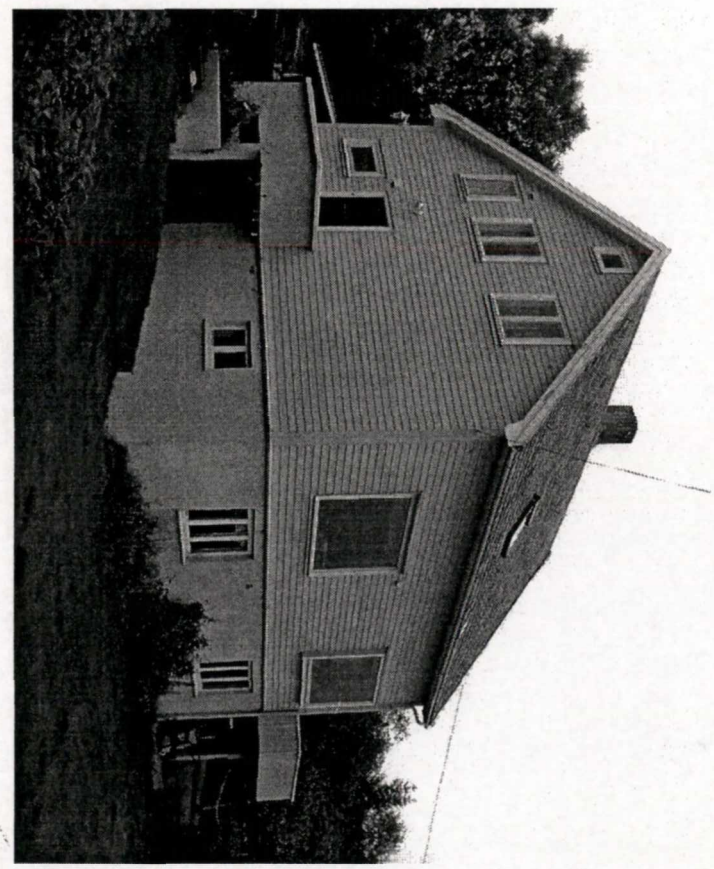
TRYGVE J. SJØEN A/S
Postboks 33
SAKSBEH: 4296 Åkrehamn
Tel 52 84 50 50 Fax 52 84 50 60
Internet: WWW.trygve-sjoen.no
E-post : Post@trygve-sjoen.no

Vedlegg E3





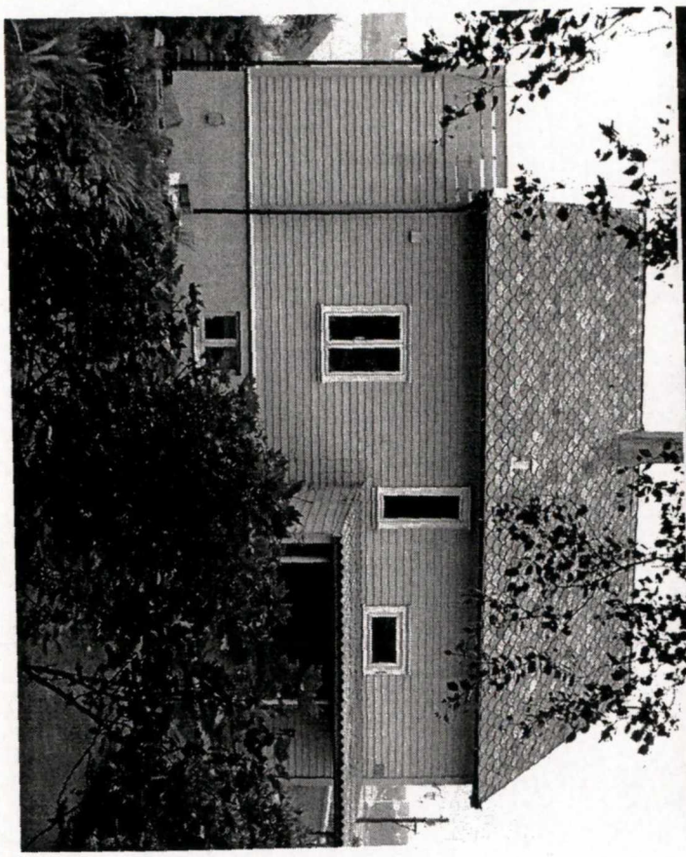


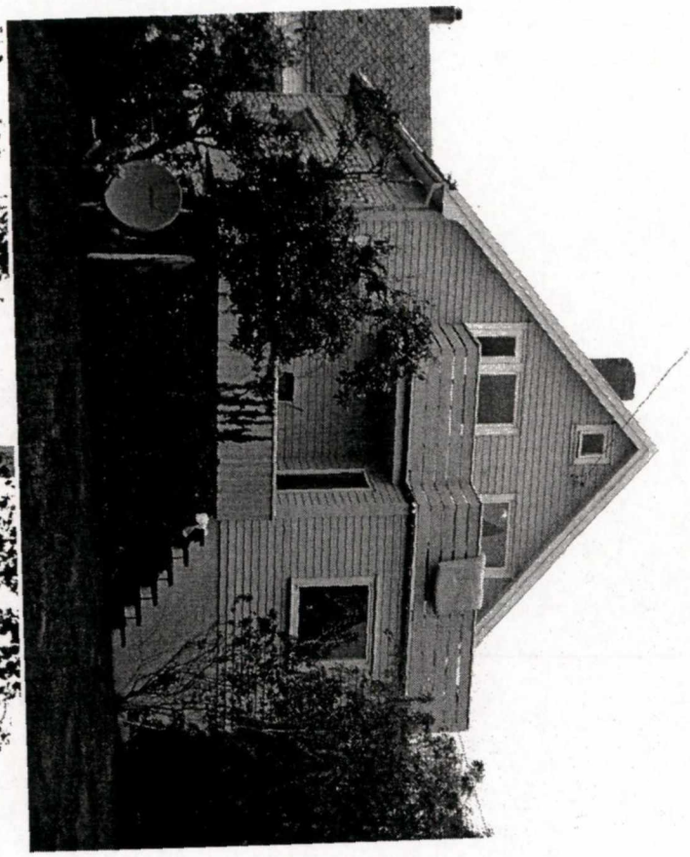


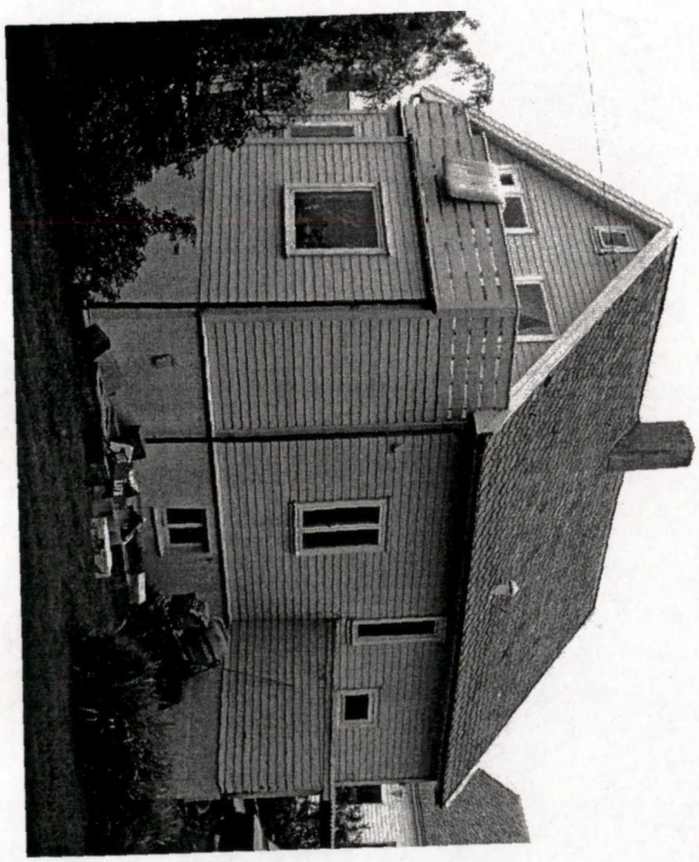
HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
15. 09. 2003
KVKODE:
KSNR.:
KSBEH.:

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 03/0549 J.nr.:

VEDLEGG E4







HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
15. 09. 2003
ARKIVKODE:
SAKSNR:
GÅRDSNR:
DOKUMENTNR:

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 03/0549
J.nr.:



1:100

Salhusvegen 206
Sokkeletasje

Bra: 177 m2

1. Etasje: 45 M2, 2. Etasje: 67 M2, 3. Etasje: 65 m2
S-rom: Bod: 60 M2, Verksted: 13 M2, Garasje: 17 M2,
Outdoor Balcony Screen: 52 M2, Balkong: 11 M2, Terrasse: 67 M2,
Lav Takhøyde: 10 M2, Vegger: 23 m2

Skissen Er Kun Ment For Å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar. Og Kan Inneholde Feil

VESTBRIS

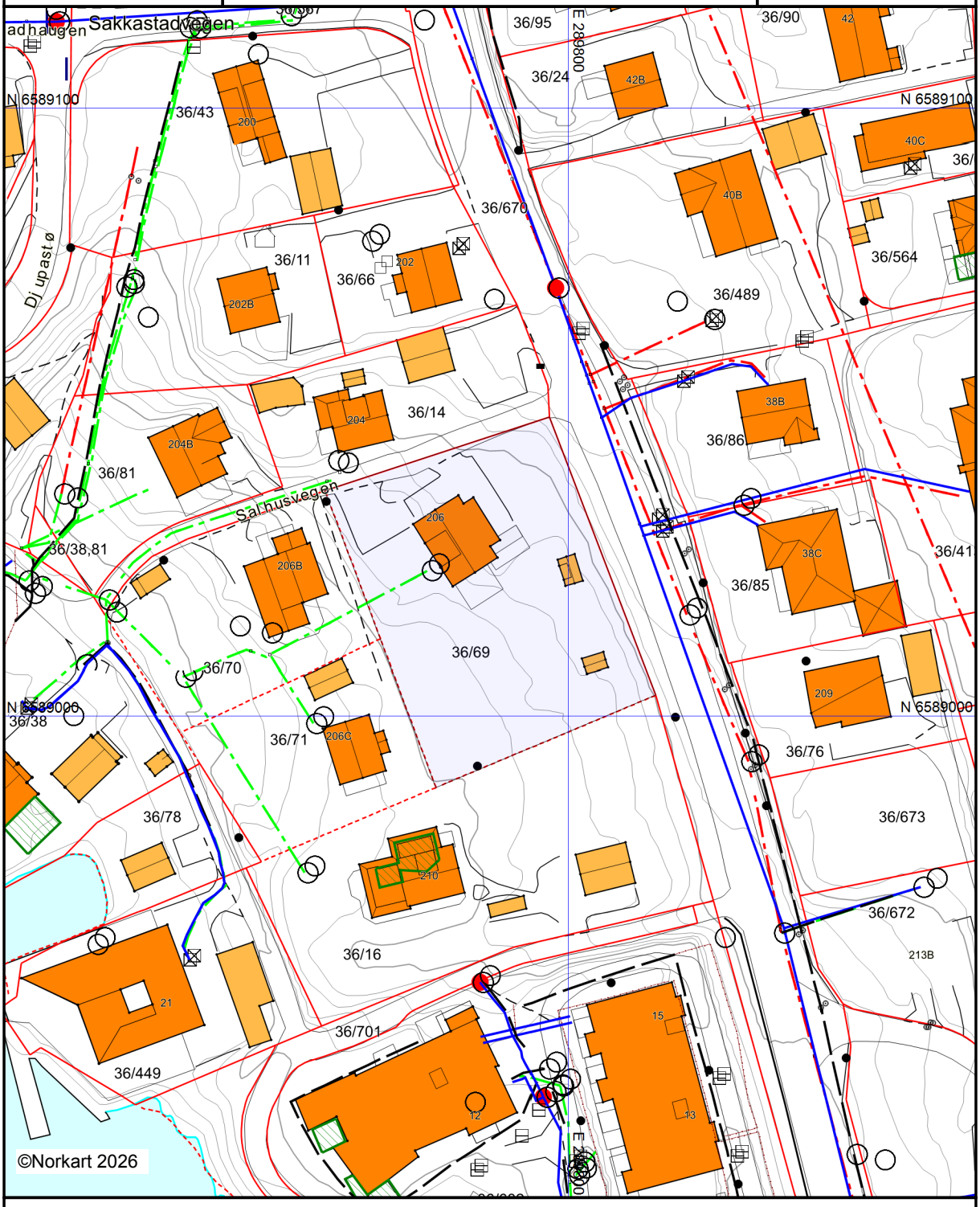
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 36/69
Adresse: Salhusvegen 206
Dato: 24.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Bygningsendring

TraktorvegSti

- Sti

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Autovern

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Fordelingsskap
- Mast
- Kumlokk

Kyst

- Havflate
- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg

Bygninger

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

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Fritekst

Vann og avløp

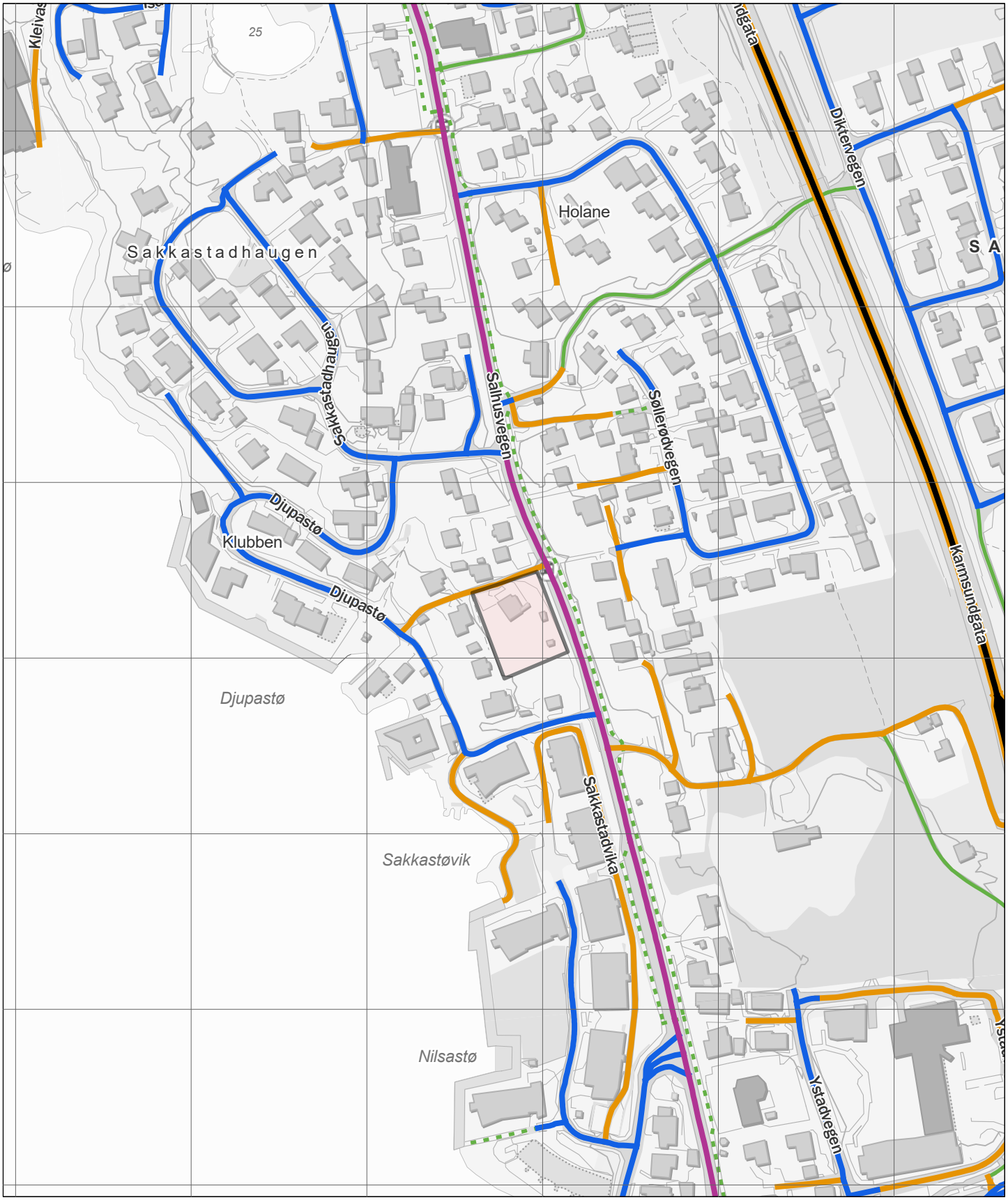
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Grenpunkt
- Kum
- Kran
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Tank
- Trasepunkt ledning

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 36/69/0/0
Adresse: Salhusvegen 206, 5538 HAUGESUND

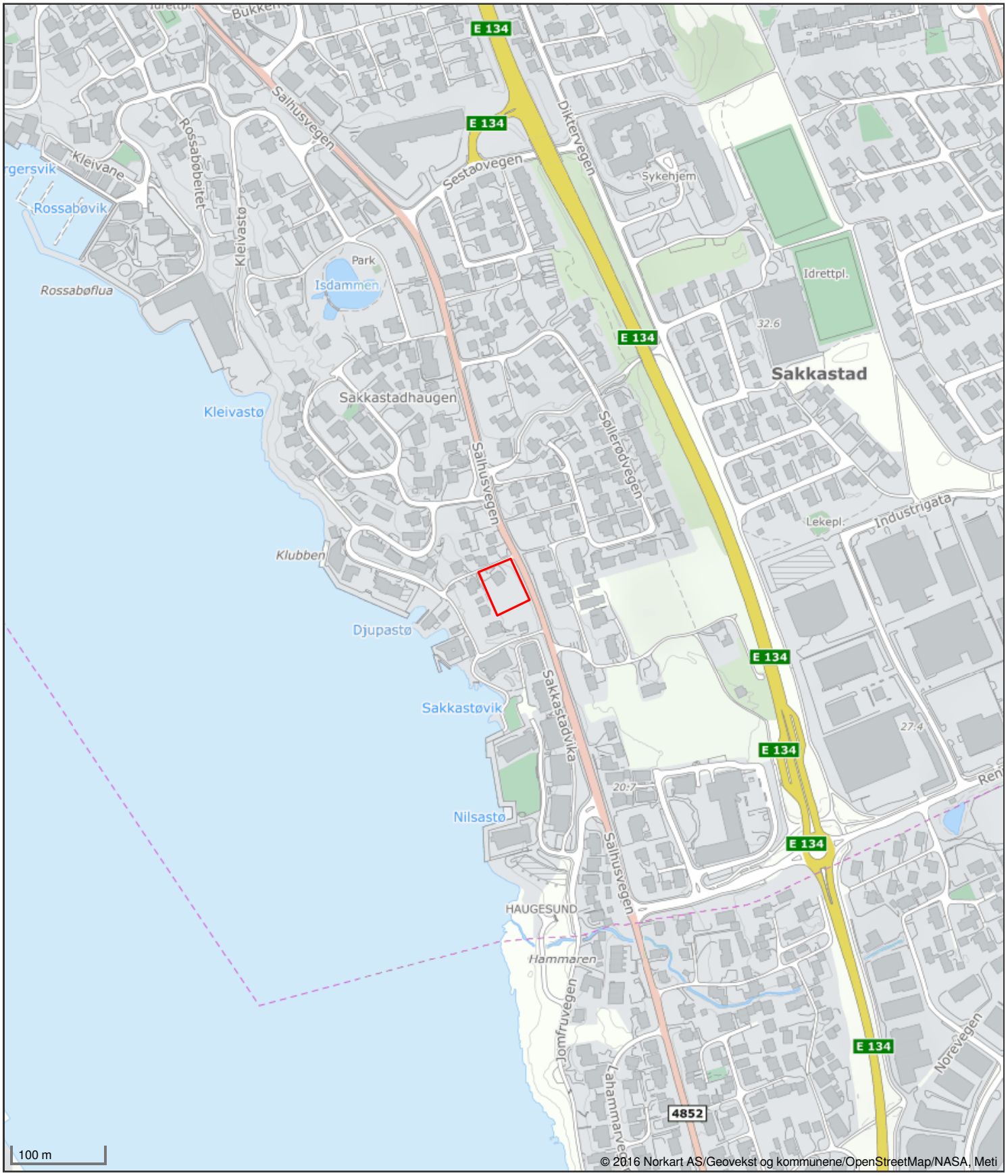
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24/04/2026



- 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

Utskriftsdato: 24.04.2026

Oversiktskart for eiendom 1106 - 36/69//



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.

Nabolagsprofil

Salhusvegen 206 - Nabolaget Rossabønakken/Søllerødfeltet - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

Offentlig transport

Sakkastad Linje 209, 210, X210, N288	1 min 0 km
Norheim terminal Totalt 11 ulike linjer	16 min 1.4 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	7 min 3.7 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	8 min 3.8 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	10 min 4.5 km

Skoler

Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	6 min 2.7 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	6 min 2.8 km
Brakahaug skole (1-7 kl.) 157 elever, 8 klasser	7 min 3.4 km
Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	10 min 4.7 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	6 min 2.4 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	20 min 1.8 km
Haugaland videregående skole 815 elever	7 min 3.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

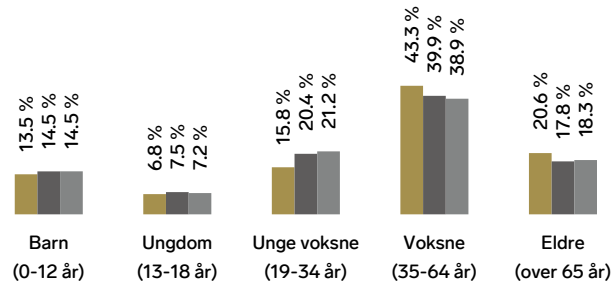
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rossabønakken/Søllerødfel...	1 531	719
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 79 barn	12 min 1 km
Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år) 72 barn	12 min 1 km
Amanda barnehage (1-5 år) 59 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Park+ Haugesund	8 min
Rema 1000 Norheim	14 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 88/100

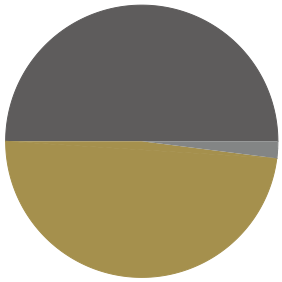
Trafikk
Lite trafikk 85/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

Sport

Sakkestad idrettsanlegg Fotball	7 min 0.6 km
Pernillevegen Balløkke Ballspill	13 min 1.2 km
Liv & Lyst treningssenter	16 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...	17 min

Boligmasse

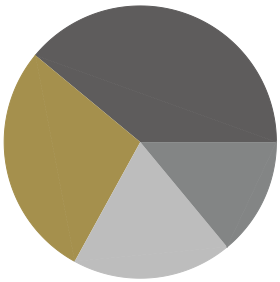


- 48% enebolig
- 50% blokk
- 2% annet

Varer/Tjenester

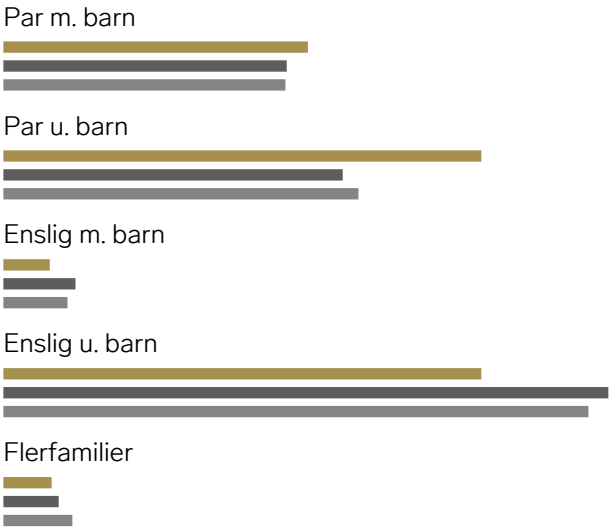
Oasen Storsenter	17 min
Boots apotek Havfruen	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning



- Rossabønakken/Søllerødfeltet
- Haugesund
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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