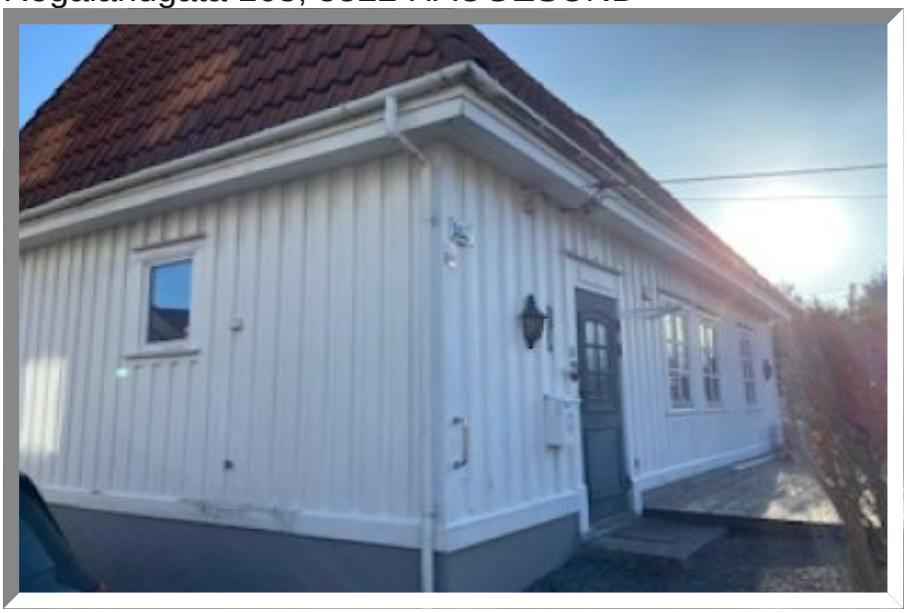
EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

Rogalandgata 163, 5522 HAUGESUND



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
2 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
17 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0 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:29, Bnr: 387
Hjemmelshaver:		Avdøde Olaug Johanne Hadland
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		425 m²
Konsesjonsplikt:		
Adkomst:		OFFENTLIG
Vann:		OFFENTLIG
Avløp:		OFFENTLIG
Regulering:		
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:		1917

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		3.3.2026
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:		Helge Vegrim
Tilstede under befaringen:		
Fuktmåler benyttet:		Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp grunnmur av murverk og stein.
Antatt tømret reisverk med ytterkledning i tre. Valmet takkonstruksjon som er tekket med takstein

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår som solid bygget og i bra stand. Det registreres noen avvik med behov for utbedring.
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.
Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Oppvarming:
- varmepumpe
- elektrisk
- vedovn

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bolig på befaringstidspunkt.

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

Bolig har i 1 etasje parkett på gulv, 2 etasje med tepper og belegg.
I all hovedsak tapet på vegger, noe panel i 2 etasje.
Malte overflater og folierte/malte plater i tak.
Baderom har våtromspanel på vegg og våtromsbelegg på gulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	58			55
2 etasje	47			
SUM BYGNING	105			55
SUM BRA	105			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje 1 etg	20			
Garasje loft	7			
SUM BYGNING	27			
SUM BRA	27			

BRA-i:

1 etasje:
Gang, kjøkken, wc, vaskerom og stue.
2 etasje:
Stue, 2 soverom, bod og bad.

BRA-e:

Garasje med loft

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje der halvparten tilhører naboeiendom. Oppført i tre med saltakskonstusjon og betongtakstein.
Eldre treport og dør på siden.
Garasje er ikke ytterligere undersøkt.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

01/04/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Boligen fra 1917 er oppført på støpt sparesteinsmur, fundamentert på fast fjell og komprimerte masser. Det er ingen synlig drenering rundt boligen. Det registreres enkelte sprekker i muren.

Vurdering:
Fundamentering på fjell gir normalt svært gode og stabile grunnforhold. Sparesteinsmur er en robust konstruksjon, men for en bolig fra 1917 må både alder og konstruksjonstype tas med i vurderingen. De registrerte sprekkene vurderes som et avvik som kan skyldes naturlig aldring, bevegelser i murverket eller fuktpåvirkning over tid. Manglende synlig drenering er vanlig for eldre boliger, men gir usikkerhet rundt drenssystemets tilstand og funksjon. Det er ikke registrert tegn til aktiv fuktvandring eller setningsskader, men kombinasjonen av alder, sprekker og ukjent dreneringsstatus gir grunnlag for TG2 etter NS 3600.

Årsak:
Sprekkene kan skyldes naturlig krymping, temperatur- og fuktvariasjoner, eller langvarig påvirkning fra terrengfukt. Eldre sparesteinsmurer har ofte ujevnheter og svakheter som utvikler seg over tid. Manglende synlig drenering gjør det vanskelig å vurdere om drenssystemet er fraværende, tilstoppet eller svekket.

Risiko:
Økt risiko for fuktpåvirkning i grunnmur ved mangelfull eller fraværende drenering.
Sprekker kan utvikle seg og gi økt risiko for vanninntrengning.
Eldre murverk kan være mer sårbart for frost- og fuktbelastning.
Usikkerhet rundt drenering øker risikoen for fremtidige fuktproblemer.

Konsekvens:
Mulige konsekvenser er fuktinntrengning, økt fuktbelastning innvendig, avskalling i murverk og behov for utbedring av drenering eller murkonstruksjon dersom forholdene forverres.

Anbefalt tiltak:
Overvåke sprekkene for å avdekke eventuell utvikling over tid.
Vurdere nærmere kartlegging av dreneringsforhold og eventuelt etablere ny drenering dersom fukttegn oppstår.
Utbedre sprekker i mur for å hindre vanninntrengning og videre nedbrytning.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Deler av boligen har tilgjengelig krypkjeller. Krypkjelleren består av støpte vegger med sparestein og støpt dekke mot 1. etasje. Inneklimaet oppleves som tørt ved befaring, men det måles fukt i murvegger og i betongtaket. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen. Det registreres noe saltutslag på murvegger.

Vurdering
Krypkjelleren fremstår visuelt tørr, men målinger viser forhøyet fukt i både murvegger og betongtak. Dette indikerer at konstruksjonen utsettes for fuktvandring fra grunnen eller fra omkringliggende masser. Manglende fuktsperre mot grunnen er vanlig i eldre konstruksjoner, men gir økt risiko for kapillær oppsuging og fukttransport. Saltutslag på murvegger bekrefter at fukt har migrert gjennom konstruksjonen over tid. Selv om det ikke er registrert mugg, råte eller lukt, gir kombinasjonen av forhøyet fukt, manglende fuktsperre og saltutslag grunnlag for TG2 etter NS 3600.

Årsak;
Manglende fuktsperre mot grunnen gir naturlig fuktvandring opp i murverk og dekke.
Saltutslag oppstår når fukt transporterer salter til overflaten og fordamper.
Fukt i betongtak kan skyldes kondens, kapillærtransport eller fukt fra omkringliggende masser.

Risiko:
Økt risiko for mugg- og råteutvikling dersom fuktbelastningen øker.
Potensiell nedbrytning av murverk og betong over tid.
Risiko for dårligere inneklima dersom fuktproblemer utvikler seg.
Krypkjellere uten fuktsperre er generelt mer sårbare for sesongvariasjoner og endrede dreneringsforhold.

Konsekvens:
Mulige konsekvenser er økt fuktbelastning i konstruksjonen, skader på mur og betong, samt behov for tiltak dersom fuktforholdene forverres.

Anbefalt tiltak:
Overvåke fuktforholdene jevnlig, spesielt i perioder med høy grunnfukt.
Vurdere etablering av fuktsperre eller kapillærbrytende tiltak dersom fuktverdiene øker.
Sikre god ventilasjon i krypkjelleren for å redusere fuktbelastning.
Fjerne saltutslag og følge med på om det kommer tilbake som tegn på aktiv fuktvandring.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrenget rundt boligen er noe skrånende ned mot baksiden. Terrengforholdene vurderes som avvikende i enkelte områder, men det ble ikke registrert tegn til aktive fuktproblemer på befaringsdagen. Boligen har kun krypkjeller og ingen rom under terreng.

Vurdering:
Terreng som faller inn mot deler av bygningen regnes som et risikoforhold etter NS 3600, da overflatevann kan ledes mot grunnmur og fundament. Selv om boligen ikke har rom under terreng, og dermed har lavere risiko for innvendige fuktproblemer, kan terrengfall fortsatt gi økt belastning på grunnmur og dreneringsforhold.
Krypkjeller er særlig avhengig av gode avrenningsforhold for å unngå økt grunnfukt. Det ble ikke registrert fuktproblemer på befaring, men terrengforholdene vurderes likevel som avvikende og gir grunnlag for TG2.

Årsak:
Naturlig terrengformasjon eller senere terrengendringer.
Manglende tilpasning av terreng ved oppføring eller vedlikehold.
Over tid kan terreng sige eller endre form slik at fall mot bygning oppstår.

Risiko:
Økt risiko for at overflatevann ledes mot grunnmur ved kraftig nedbør.
Potensiell økning i grunnfukt som kan påvirke krypkjeller.
Risiko for fremtidige fuktproblemer selv om forholdene er tørre i dag.
Økt belastning på eventuell drenering.

Konsekvens:
Mulige konsekvenser er økt fuktpåvirkning på grunnmur og i krypkjeller, redusert levetid for dreneringssystem og risiko for fuktproblemer dersom forholdene forverres.

Anbefalt tiltak:
Vurdere justering av terreng slik at fall ledes bort fra boligen.
Sikre gode avrenningsforhold rundt grunnmur, spesielt på baksiden.
Observere området ved kraftig nedbør for å avdekke eventuell vannoppsamling.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Boligen er kledd med stående trekledning av ukjent alder. Bygningsdel er befart fra bakkenivå.
Det meste av kledningen fremstår i god stand, men vannstokken ned mot grunnmur har enkelte råteskader. Det er generelt behov for vedlikehold, maling og noe utskiftninger. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting bak kledningen.

Vurdering:
Trekledningen vurderes som funksjonell, men registrerte råteskader i vannstokk er et avvik som krever tiltak. Vannstokk er en særlig utsatt del av kledningen, og råte her indikerer fuktbelastning over tid. Manglende dokumentert eller synlig lufting bak kledningen øker risikoen for fuktopphopning og reduserer konstruksjonens tørkeevne. Selv om hoveddelen av kledningen fremstår i god stand, gir kombinasjonen av råteskader, vedlikeholdsbehov og manglende lufting grunnlag for TG2 etter NS 3600.

Årsak:
Råteskader i vannstokk skyldes typisk langvarig fuktpåvirkning fra terrengsprut, mangelfull lufting eller slitt overflatebehandling. Manglende lufting bak kledningen kan skyldes eldre byggeskikk, manglende spalte eller feil utførelse.

Risiko:
Økt risiko for videre råteutvikling i vannstokk og tilstøtende kledningsbord.
Redusert tørkeevne i veggkonstruksjonen ved manglende lufting.
Risiko for skjulte skader bak kledningen dersom fuktbelastningen vedvarer.
Estetisk forringelse og økt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens:
Mulige konsekvenser er økende råteskader, behov for utskifting av deler av kledningen og redusert levetid for veggkonstruksjonen dersom forholdene ikke utbedres.

Anbefalt tiltak:
Skifte ut råteskadet vannstokk og eventuelle tilstøtende bord som er påvirket.
Etablere eller forbedre lufting bak kledningen dersom dette lar seg gjøre uten store inngrep.
Utføre nødvendig vedlikehold og overflatebehandling for å sikre god beskyttelse mot fukt.

Kontrollere kledningen jevnlig for utvikling av nye skader.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Boligen har i all hovedsak dører, vinduer og takvinduer fra 1987. Enkelte vinduer i stue og på soverom i loftsetasje er av nyere dato. Det registreres punkterte glass i vindu i stue og i takvindu. Det er fuktskjolder innvendig i enkelte vinduskarmer, og begynnende råteskader på utvendige deler av enkelte vinduer.
Ytterdør utvendig slitt.

Vurdering:
Vinduer og dører fra 1987 er betydelig over forventet teknisk levetid, og alder i seg selv gir økt risiko for slitasje, punktering og fuktpåvirkning. Punkterte glass reduserer isolasjonsevnen og er et klart avvik etter NS 3600. Fuktskjolder i vinduskarmer indikerer kondens eller fuktinntrengning over tid, og begynnende råteskader på utvendige deler viser at treverket har vært utsatt for fukt og manglende overflatebeskyttelse. Vinduer av nyere dato vurderes som i bedre stand, men hoveddelen av vinduene har avvik som samlet gir TG2.

Årsak:
Punkterte glass skyldes normalt aldring av isolerglass og svekket kantforsegling.
Fuktskjolder oppstår ofte ved kondens, mangelfull lufting eller slitt overflatebehandling.
Begynnende råte skyldes langvarig fuktpåvirkning og manglende vedlikehold av utsatte treflater.

Risiko:
Økt risiko for videre råteutvikling i vindusrammer og karmer.
Redusert isolasjonsevne og økte varmetap ved punkterte glass.
Risiko for skjulte skader i karm og ramme dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
Estetisk forringelse og økt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens:
Mulige konsekvenser er behov for utskifting av vinduer og dører, økt energiforbruk, redusert komfort og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:
Skifte punkterte glass og eventuelt hele vinduer der tilstanden tilsier det.
Utbedre begynnende råteskader og sikre god overflatebehandling.
Kontrollere og forbedre lufting og innvendig fuktstyring for å redusere kondens.
Vurdere utskifting av eldre vinduer og dører som del av planlagt vedlikehold.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Beskrivelse:
Takkonstruksjonen består av treverk. Boligen har pipe i teglstein, men siste del ved gjennomføringen til yttertak er utført med lettklinkerelementer. Konstruksjonen fremstår generelt som solid og i bra stand. Det registreres noe begynnende råte i sperr ved pipegjennomføringen. Det registreres også spor etter stripet borebille. Pipe er nylig heltekket over tak, og det ble ikke registrert aktiv fukt på befaringstidspunktet.

Vurdering:
Takkonstruksjonen vurderes som hovedsakelig stabil, men funn av begynnende råte og spor etter stripet borebille ved pipegjennomføringen er avvik som krever tiltak. Selv om pipen nå er heltekket og det ikke registreres aktiv fukt, viser skadene at området tidligere har vært utsatt for fuktbelastning. Skadeomfanget vurderes som begrenset, og forholdet klassifiseres derfor som TG2. Det er ikke indikasjoner på svekkelse av bærende konstruksjon.

Årsak:
Tidligere fuktinntrengning ved pipegjennomføringen.
Overgang mellom teglpipe og lettklinkerelementer kan være sårbar for lekkasje.
Biologisk aktivitet (stripet borebille) i fuktpåvirket treverk.
Naturlig aldring i et utsatt konstruksjonsområde.

Risiko:
Videre utvikling av råte dersom området igjen utsettes for fukt.
Borebilleaktivitet kan vedvare dersom fuktforholdene blir gunstige.
Potensielle sekundærskader i tilstøtende treverk.

Konsekvens:
Økt vedlikeholdsbehov og risiko for større skader over tid.
Mulig behov for utskifting av deler av sperr dersom skadene utvikler seg.

Anbefalt tiltak:
Kontrollere og sikre tetting rundt pipegjennomføringen, selv om pipen er heltekket.
Fjerne eller behandle treverk med begynnende råte ved behov.
Vurdere behandling mot stripet borebille dersom det er risiko for aktivitet.
Følge opp området med jevnlige fuktmålinger for å sikre stabile forhold.

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.

Boligen er utvendig tekket med takstein i betong/tegl av ukjent alder. Pipen er pusset over tak. Takrennene er utført i plast. Taket er befart fra bakkenivå utvendig og fra innvendige himlinger. Det ble ikke registrert forhold som indikerer lekkasje eller fuktskader. Takrennene er ikke ført ned i terreng.

Vurdering:
Takets alder er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon som viser når takstein eller undertak sist ble skiftet. Ukjent alder innebærer usikkerhet rundt restlevetid, spesielt for takstein og undertak som normalt har en begrenset teknisk levetid. Selv om taket fremstår helt og uten synlige avvik ved befaring, gir manglende dokumentasjon og usikker levetid grunnlag for TG2 etter NS 3600. Pusset pipe over tak og plasttakrenner fremstår uten skader, og innvendige himlinger viser ingen tegn til fukt.

Årsak:
Manglende dokumentasjon på alder og vedlikehold.
Takstein og undertak har naturlig aldring og slitasje som ikke alltid er synlig fra bakkenivå.
Usikker restlevetid gir økt risiko for fremtidige skader.

Risiko:
Økt risiko for at taktekking eller undertak nærmer seg slutten av sin tekniske levetid.
Potensiell risiko for lekkasjer ved kraftig nedbør eller vindbelastning dersom materialene er svekket.
Skader kan utvikle seg uten å være synlige fra bakkenivå.

Konsekvens:
Mulige konsekvenser er behov for utskifting eller større vedlikeholdstiltak tidligere enn forventet, samt risiko for fuktinntrengning dersom takets tilstand forverres.

Anbefalt tiltak:
Innhente tilgjengelig informasjon om takets alder dersom mulig.
Vurdere nærmere inspeksjon av tak og undertak fra taknivå for å avdekke eventuell slitasje.
Planlegge for utskifting eller større vedlikehold dersom takets alder viser seg å være høy.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Boligen har kaldtloftskonstruksjon med tilkomst via luke i stue i 2. etasje. Loftet er isolert ned mot 2. etasje. Det er ikke montert diffusjonssperre i himlingen. Isolasjonen er lagt helt ut til takfot, og det er dermed ikke påvist tilstrekkelig lufting av den lukkede konstruksjonen i 2. etasje. Bygningsdelen må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2.

Vurdering:
Konstruksjonen vurderes som et risikoforhold. Manglende diffusjonssperre kan gi økt fukttransport fra inneluft opp i kaldtloftet, spesielt i vinterhalvåret. Når isolasjonen ligger helt ut i takfot uten luftespalte, reduseres ventilasjonen i konstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens, fuktopphopning og påfølgende mugg- eller råteskader over tid. Selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring, gir kombinasjonen av manglende diffusjonssperre og utilstrekkelig lufting grunnlag for TG2 etter NS 3600.

Årsak:
Manglende diffusjonssperre i himling gjør konstruksjonen mer utsatt for fuktvandring fra inneluft.
Isolasjon helt ut i takfot hindrer nødvendig luftgjennomstrømning i kaldtloftet.
Lukkede konstruksjoner uten lufting er generelt mer sårbare for kondens og fuktproblemer.

Risiko:
Økt risiko for kondens på undersiden av taktro ved kalde perioder.
Potensiell utvikling av mugg og råte i takkonstruksjonen over tid.
Redusert levetid for treverk og undertak.
Skader kan utvikle seg skjult før de blir synlige i himling.

Konsekvens:
Mulige konsekvenser er fuktskader i takkonstruksjonen, svekkelse av treverk, dårligere inneklima og behov for omfattende utbedringer dersom forholdene ikke forbedres.

Anbefalt tiltak:
Etablere tilstrekkelig lufting i takfot, eksempelvis ved å åpne luftespalter eller montere ventiler.
Vurdere tiltak for å redusere fukttransport fra inneluft, som tetting mot varm side eller etablering av diffusjonssperre der dette er praktisk mulig.
Følge opp konstruksjonen jevnlig for å avdekke eventuell kondens eller fuktutvikling.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har treplatting med tilkomst fra hage. Det registreres noe skjevheter i underlaget, men konstruksjonen fremstår likevel som solid og stabil. Ytterligere undersøkelser og vedlikehold må påregnes.

Vurdering:
Treplattingen har enkelte skjevheter som tyder på setninger i underlaget eller ujevnheter i bæringen. Selv om plattingen oppleves stabil ved befaring, vurderes skjevhetene som et avvik etter NS 3600. Slike forhold kan utvikle seg over tid og påvirke både komfort og konstruksjonens levetid. Det ble ikke registrert råte, løsninger i festepunkter eller andre tegn til svekket bæreevne, men skjevheter og behov for videre oppfølging gir grunnlag for TG2.

Årsak:
Naturlige setninger i masser under plattingen.
Ujevnt fundament eller manglende punktfundamenter.
Normal aldring og værpåvirkning på treverk og bærende konstruksjon.

Risiko:
Økt risiko for videre setninger og økende skjevheter.
Potensiell påvirkning på stabilitet og levetid dersom forholdene forverres.
Risiko for vannansamling og fuktpåvirkning dersom fallforhold endres.

Konsekvens:
Mulige konsekvenser er behov for justering av fundamentering, utskifting av enkelte bjelker eller bord, samt økt vedlikeholdsbehov over tid.

Anbefalt tiltak:
Vurdere nærmere kontroll av fundamentering og bæring.
Justere eller utbedre skjeve partier ved behov.
Følge normalt vedlikehold av treverk, inkludert overflatebehandling og kontroll av festepunkter.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 2 etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderommet har våtromspanel på vegger og malte overflater i himling. Rommet inneholder tett dusjkabinett, toalett på sokkel, varmeovn og seksjon med servant. Ventilasjon skjer via avsugsventil til Villavent?system. Det er ingen tilluft under dørblad. Varmeovn er plassert i våtsone, og det er ikke etablert fuktsikring i underkant av våtromspanelet.

Vurdering:
Baderommet har flere forhold som vurderes som avvik etter NS 3600. Manglende tilluft under dørblad gir redusert luftgjennomstrømning og kan svekke ventilasjonens effektivitet. Varmeovn plassert i våtsone er en løsning som normalt ikke anbefales, da dette kan gi økt risiko ved fuktbelastning og påvirke elektrisk sikkerhet. Manglende fuktsikring i underkant av våtromspanel øker risikoen for fuktopptak i platene ved vannsøl eller lekkasje. Dusjkabinett reduserer belastningen på vegger og gulv, men kompenserer ikke for de øvrige avvikene. Samlet gir forholdene grunnlag for TG2.

Årsak:
Manglende tilluft skyldes fravær av dørspalte eller ventil i dørblad.
Varmeovn er plassert innenfor våtsone uten tilstrekkelig avstand til vannkilder.
Våtromspanel er montert uten fuktsikring i nedre kant, noe som er vanlig i eldre eller enklere utførelser.

Risiko:
Redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktoppbygging i rommet.
Risiko for fuktskader i nedre del av vegger ved vannsøl eller lekkasje.
Elektrisk risiko knyttet til varmeovn i våtsone dersom den ikke er godkjent for plasseringen.
Potensiell mugg- og råteutvikling over tid ved gjentatt fuktbelastning.

Konsekvens:
Mulige konsekvenser er økt fuktbelastning, skader på våtromspanel, redusert levetid for overflater og risiko for elektriske avvik dersom varmeovnen ikke er korrekt plassert.

Anbefalt tiltak:
Etablere tilluft, eksempelvis ved å frese spalte i dørblad eller montere ventil.
Kontrollere om varmeovnen er godkjent for plassering i våtsone; flytte eller skifte ved behov.
Vurdere tiltak for å beskytte nedre kant av våtromspanel mot fukt.
Følge opp ventilasjon og fuktforhold jevnlig.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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.

Baderommet har våtromsbelegg av eldre dato på gulv. Belegget er klemt i sluk og brettet opp langs vegg. Det er noe fall på gulvet, men ikke i henhold til dagens krav. Våtromsbelegget er ikke trukket opp på terskel.

Vurdering:
Våtromsbelegget fremstår som en eldre løsning med begrenset dokumenterbar levetid. Selv om belegget er klemt i sluk og brettet opp langs vegg, mangler det oppbrett på terskel, noe som reduserer vannmotstanden ved eventuelt vannsøl eller lekkasje. Fallforholdene er ikke i tråd med dagens krav, noe som kan gi redusert avrenning og økt risiko for vannansamling på gulvet. Eldre belegg har generelt høyere risiko for svekkelser, mikroskopiske skader og redusert tetthet. Samlet vurderes forholdene som avvik som gir grunnlag for TG2 etter NS 3600.

Årsak:
Naturlig aldring og slitasje på våtromsbelegg.
Opprinnelig utførelse uten oppbrett på terskel.
Fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav, typisk for eldre våtrom.

Risiko:
Økt risiko for fuktskader dersom belegget svekkes eller det oppstår lekkasje.
Risiko for vannansamling på gulvet som følge av utilstrekkelig fall.
Manglende oppbrett på terskel kan gi vanninntrengning til tilstøtende rom ved større vannsøl.

Konsekvens:
Mulige konsekvenser er fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner, redusert levetid for gulvbelegg og risiko for skader som ikke er synlige før de har utviklet seg over tid.

Anbefalt tiltak:
Vurdere utskifting av gulvbelegg ved oppgradering av våtrommet.
Etablere tilfredsstillende fallforhold ved fremtidig rehabilitering.
Sørge for oppbrett på terskel ved eventuell fornyelse av gulvløsningen.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegget fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt. Det er utført hulltaking i tilstøtende rom for fuktmåling. Det ble ikke registrert avvik. Våtromsbelegget er av eldre dato.

Vurdering:
Selv om hulltaking og fuktmålinger i tilstøtende konstruksjoner ikke viser tegn til fukt, vurderes løsningen som et risikoforhold på grunn av våtromsbeleggets alder. Eldre belegg har begrenset dokumenterbar levetid og økt sannsynlighet for svekkelser som ikke nødvendigvis gir utslag i målinger på kontrolltidspunktet. Kombinasjonen av alder og manglende dokumentasjon på utførelse gir usikkerhet rundt tettheten over tid. Dette gir grunnlag for TG2 etter NS 3600, selv om det ikke er registrert aktive skader.

Årsak:
Naturlig aldring av tettesjiktet.
Økt risiko for mikroskopiske skader og svekket funksjon ved eldre våtromsbelegg.
Fuktmålinger gir kun status på måletidspunktet og avdekker ikke nødvendigvis begynnende svekkelser.

Risiko:
Økt risiko for fremtidige fuktskader dersom belegget svekkes ytterligere.
Potensiell fuktvandring til tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.
Skader kan utvikle seg skjult før de blir synlige.

Konsekvens:
Mulige konsekvenser er redusert levetid for våtrommet, behov for rehabilitering og risiko for skjulte fuktskader dersom tettesjiktet svikter.

Anbefalt tiltak:
Planlegge oppgradering av våtrommet på grunn av alder og usikker restlevetid.
Fortsette jevnlig observasjon av tilstøtende konstruksjoner.
Vurdere ny fuktkontroll ved endringer i bruk eller synlige tegn på fukt.

Merknader:

7.2 Vaskerom 1 etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerommet har våtromsplater og pusset mur på vegger, samt malte overflater i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Feieluke til pipe er lokalisert på vaskerommet. Ventilasjon skjer via ventil i tak og yttervegg. Det registreres avflassing på plater mot yttervegg, og puss ved pipeløpet har løsnet.

Vurdering:
Overflatene på vaskerommet viser tegn til slitasje og fuktpåvirkning. Avflassing på plater mot yttervegg indikerer at materialene har vært utsatt for fukt eller kondens over tid. Løs puss ved pipeløpet tyder på bevegelser, fuktpåvirkning eller manglende vedlikehold. Selv om rommet har ventilasjon via både takventil og ytterveggsventil, kan skader på overflater være tegn på at ventilasjonen ikke alltid har vært tilstrekkelig eller at rommet har vært utsatt for høy fuktbelastning. Feieluke på våtrom er vanlig, men krever at overflater rundt holdes tette og intakte. Samlet vurderes forholdene som avvik som gir grunnlag for TG2 etter NS 3600.

Årsak:
Fuktpåvirkning eller kondens mot yttervegg over tid.
Naturlig aldring og slitasje på våtromsplater og puss.
Bevegelser i konstruksjon eller temperaturvariasjoner rundt pipeløpet.
Mulig utilstrekkelig ventilasjon i perioder med høy fuktbelastning.

Risiko:
Økt risiko for videre avflassing og skader på overflater.
Potensiell fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner dersom skader utvikler seg.
Risiko for mugg- eller råteutvikling ved vedvarende fuktbelastning.
Løs puss rundt pipeløp kan utvikle seg og påvirke brannsikkerhet dersom det ikke utbedres.

Konsekvens:
Mulige konsekvenser er økende skader på veggoverflater, behov for reparasjon av puss og risiko for fuktproblemer dersom forholdene ikke følges opp.

Anbefalt tiltak:
Utbedre avflasset plateoverflate og kontrollere om det foreligger underliggende fukt.
Reparere løs puss rundt pipeløpet og sikre at overflaten er tett og stabil.
Vurdere forbedring av ventilasjon dersom rommet ofte utsettes for høy fuktbelastning.
Følge opp overflater jevnlig for å avdekke eventuell videre utvikling.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse:
Vaskerommet har nymonterte fliser på gulv. Fall er målt i henhold til dagens krav.

Vurdering:
Det er etablert dokumentert fall mot sluk i tråd med gjeldende krav. Løsningen vurderes som teknisk tilfredsstillende og gir god avrenning. Det ble ikke registrert motfall eller andre avvik ved befaring.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2026

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Beskrivelse:
Vaskeromsgulvet er nylig renovert etter tidligere skader. Det er synlig membran i sluk, og det er fremvist bilder som dokumenterer utførelsen. Rommet har ikke vært i bruk siden oppgraderingen, og det vurderes derfor ikke hensiktsmessig å bore hull i tilstøtende rom for fuktmåling.

Vurdering:
Synlig membran i sluk og dokumentert utførelse er positive forhold som indikerer at arbeidet er fagmessig utført. Siden rommet ikke har vært i bruk etter renoveringen, foreligger det ingen driftsbelastning som kan gi grunnlag for fuktvurdering i tilstøtende konstruksjoner. Manglende hulltaking vurderes som faglig forsvarlig i denne situasjonen.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

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.

Kjøkkenet har prefabrikert innredning av eldre dato med benkeplate i laminat. Det er servant med blandebatteri. Innredningen fremstår som hel og i god bruksstand, men med en del bruksmerker i tråd med alder. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Fuktkontroll utført med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder med risiko for fuktvandring, herunder underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

Vurdering:
Kjøkkeninnredningen fungerer som forventet, men alder og synlige bruksmerker tilsier redusert restlevetid. Laminatbenkeplater og eldre innredninger har økt risiko for slitasje, fuktopptak og svekkelser i skjøter og overflater over tid. Selv om det ikke ble registrert fuktavvik ved måling, gir innredningens alder og generelle slitasje grunnlag for TG2 etter NS 3600. Manglende kontroll av hvitevarer innebærer også usikkerhet rundt deres tekniske tilstand.

Årsak:
Naturlig aldring og slitasje på innredning og benkeplate.
Eldre materialer har begrenset levetid og økt risiko for fuktrelaterte skader.
Normal bruk over tid gir merker, slitasje og svekkelser i overflater.

Risiko:
Økt risiko for fuktopptak i benkeplate og underskap ved lekkasje eller vannsøl.
Potensiell svekkelse av hengsler, skuffer og overflater ved videre slitasje.
Eldre innredning kan få skjulte skader som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Konsekvens:
Mulige konsekvenser er behov for utskifting eller oppgradering av innredning og benkeplate på sikt, samt risiko for fuktskader dersom materialene svekkes ytterligere.

Anbefalt tiltak:
Følge med på områder utsatt for fukt, spesielt rundt vask.
Vurdere utskifting av innredning og benkeplate ved videre slitasje eller ved oppgradering av kjøkkenet.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 -

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har eldre vannrør av kobber og avløpsrør i plast og støpejern. Det ble ikke registrert tegn til pågående lekkasjer ved befaring. I krypkjeller er det synlige avløpsrør av støpejern, hvor enkelte skjøter er tettet med mørtel.

Vurdering:
Rørsystemet fungerer som det skal per i dag, og det ble ikke observert lekkasjer, misfarging eller andre tegn til svikt. Likevel vurderes installasjonen som moden for alder, da både kobberrør og støpejern har begrenset teknisk levetid og økt risiko for lekkasje med årene. Mørteltettede støpejernsskjøter er en kjent og akseptert metode, men representerer også et punkt med forhøyet risiko ved aldring. Kombinasjonen av alder og materialtype gir grunnlag for TG2 etter NS 3600, selv om dagens tilstand fremstår stabil.

Årsak:
Aldring av kobberrør kan føre til punktkorrosjon og lekkasjer over tid. Støpejern kan utvikle korrosjon og svekkede skjøter, spesielt i fuktige miljøer som krypkjellere. Mørteltetting er en eldre metode som fungerer, men som ikke gir samme sikkerhet som moderne løsninger.

Risiko:
Økt risiko for lekkasje i eldre kobberrør, særlig ved skjøter og bend.
Støpejern kan korrodere innvendig og utvendig, og mørteltettede skjøter kan svekkes over tid.
Eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i konstruksjoner dersom de ikke oppdages tidlig.

Konsekvens:
Mulige fremtidige lekkasjer kan gi skader på bygningsdeler, spesielt i krypkjeller og skjulte konstruksjoner.
Reparasjoner kan bli omfattende dersom lekkasje oppstår i eldre rørstrekk.

Anbefalt tiltak:
Vurdere utskifting av eldre kobberrør og støpejern som del av planlagt vedlikehold.
Følge opp synlige rørstrekk og skjøter jevnlig for å avdekke endringer.
Ingen akutte tiltak vurderes som nødvendige nå, da det ikke foreligger lekkasjer.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1987

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder fra 1987 er plassert i krypkjeller. Plasseringen gir begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold, men eventuelle lekkasjer vil i hovedsak renne ned i krypkjellerområdet.

Vurdering:
Berederen er betydelig eldre enn forventet teknisk levetid for varmtvannsberedere, som normalt ligger rundt 15–20 år. En bereder fra 1987 vurderes som klart overlevd, og risikoen for lekkasje eller svikt er vesentlig forhøyet selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved befaring. Plassering i krypkjeller reduserer skadepotensialet noe, men gjør samtidig tilsyn og tidlig oppdagelse vanskeligere. Etter NS 3600 gir alder og økt risiko grunnlag for TG2.

Årsak:
Aldring av beredere fører til svekkelse av tank, varmeelement og sikkerhetsventil. En enhet fra 1987 har passert sin forventede levetid med stor margin.

Risiko:
Betydelig økt risiko for lekkasje eller havari på grunn av alder.
Lekkasjer kan være vanskelig å oppdage tidlig på grunn av plassering i krypkjeller.

Konsekvens:
Mulig lekkasje kan føre til fuktskader i krypkjeller og økt fuktbelastning på konstruksjoner. Utskifting ved havari kan bli akutt og kostbart.

Anbefalt tiltak:
Varmtvannsberederen bør skiftes ut snarlig på grunn av alder og forhøyet risiko.
Kontrollere sikkerhetsventil og avløp frem til utskifting.

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.

Boligen ventileres via klaffventiler i yttervegg. Det er mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkkenventilator.

Vurdering:
Ventilasjonsløsningen består av naturlig tilluft gjennom klaffventiler kombinert med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Dette er en eldre og enkel ventilasjonsløsning som kan fungere tilfredsstillende, men som ofte gir varierende luftskifte avhengig av værforhold, undertrykk og brukeradferd. Klaffventiler gir begrenset og lite regulerbar tilluft, og eldre ventiler kan ha redusert funksjon på grunn av slitasje eller tilstopping. Løsningen vurderes som et risikoforhold etter NS 3600, da luftskiftet kan være utilstrekkelig sammenlignet med dagens krav til balansert ventilasjon. Dette gir grunnlag for TG2.

Årsak:
Naturlig ventilasjon via klaffventiler gir ujevn lufttilførsel.
Eldre ventilasjonsløsninger er ikke dimensjonert etter dagens krav til luftskifte.
Mekanisk avtrekk uten balansert tilluft kan skape undertrykk og redusert effektivitet.

Risiko:
Risiko for utilstrekkelig luftskifte i oppholdsrom ved rolige værforhold.
Potensiell oppbygging av fukt i våtrom dersom tilluft er begrenset.
Risiko for dårligere inneklima, spesielt i vinterhalvåret når ventiler ofte holdes lukket.

Konsekvens:
Mulige konsekvenser er redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning i våtrom og risiko for kondens eller muggutvikling i utsatte områder.

Anbefalt tiltak:
Kontrollere og eventuelt rengjøre eller skifte klaffventiler for bedre lufttilførsel.
Sørge for at ventiler holdes åpne for å sikre tilstrekkelig luftskifte.
Vurdere oppgradering til mer moderne ventilasjonsløsning ved behov, eksempelvis balansert ventilasjon eller styrt tilluft.

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver
etasje i boligen.
Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).
Det opplyses om at det nylig er byttet røykvarslere og brannvarslings sentral.
Disse er tilknyttet til alarmselskapets sentral.
Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av el anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget.
Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

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:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 – Grunnmur og fundamentering fremstår som stabile, men alder, registrerte sprekker og manglende synlig drenering gir økt risiko og usikkerhet.
1.2	Krypekjeller
	TG2 – Forhøyet fukt i mur og dekke, manglende fuktsperre og saltutslag gir økt risiko for fremtidige fuktproblemer.
1.3	Terrengforhold
	TG2 – Terreng faller delvis inn mot boligen og vurderes som et risikoforhold, selv om det ikke ble registrert aktive fuktproblemer på befaring.
2.1	Yttervegger
	TG2 – Ytterkledningen fremstår i hovedsak i god stand, men råteskader i vannstokk, manglende lufting og vedlikeholdsbehov gir økt risiko og behov for tiltak.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 – Vinduer og dører har avvik i form av punkterte glass, fuktskjolder og begynnende råteskader. Hoveddelen av vinduene er fra 1987 og har økt risiko for videre forringelse.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Begynnende råte og spor etter stripet borebille ved pipegjennomføringen, men ingen aktiv fukt og ingen indikasjon på svekket bæreevne.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 – Takets alder er ukjent, og restlevetid kan ikke vurderes sikkert. Dette gir økt risiko selv om det ikke er registrert synlige avvik.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 – Manglende diffusjonssperre og utilstrekkelig lufting gir økt risiko for fuktproblemer i kaldtloftskonstruksjonen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 – Skjevheter i underlaget vurderes som et avvik og gir økt risiko for videre utvikling, selv om plattingen fremstår stabil i dag.
7.1.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Flere avvik og risikoforhold knyttet til ventilasjon, plassering av varmeovn og manglende fuktsikring.

7.1.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	TG2 – Eldre våtromsbelegg, manglende oppbrett på terskel og fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav.
7.1.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 – Eldre tettesjikt gir økt risiko for fremtidige fuktproblemer, selv om det ikke ble registrert avvik ved hulltaking.
7.2.1	Vaskerom 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 – Avflassing på plater og løs puss ved pipeløp vurderes som avvik med økt risiko for videre skader.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 – Eldre innredning med synlig slitasje og usikker restlevetid, selv om det ikke er registrert fuktavvik.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 – Rørsystemet fungerer som normalt, men alder og materialtype gir økt risiko for fremtidige lekkasjer.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 – Varmtvannsbereder fra 1987 er langt over forventet levetid og har forhøyet risiko for lekkasje.
10.5	Ventilasjon
	TG2 – Eldre ventilasjonsløsning med naturlig tilluft og mekanisk avtrekk gir usikker og varierende ventilasjonseffekt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.

1-0065/26

Selger 1 navn

Helge Vegrim

Gateadresse

Rogalandgata 163

Poststed

HAUGESUND

Postnr

5522

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Olaug Johanne Hadland

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Avdød Olaug Johanne Hadland

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0065/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 1-0065/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Vegrim	01c450533d691312a66db79b2ed10dac8b501c5c	11.03.2026 10:09:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0065/26

→ 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

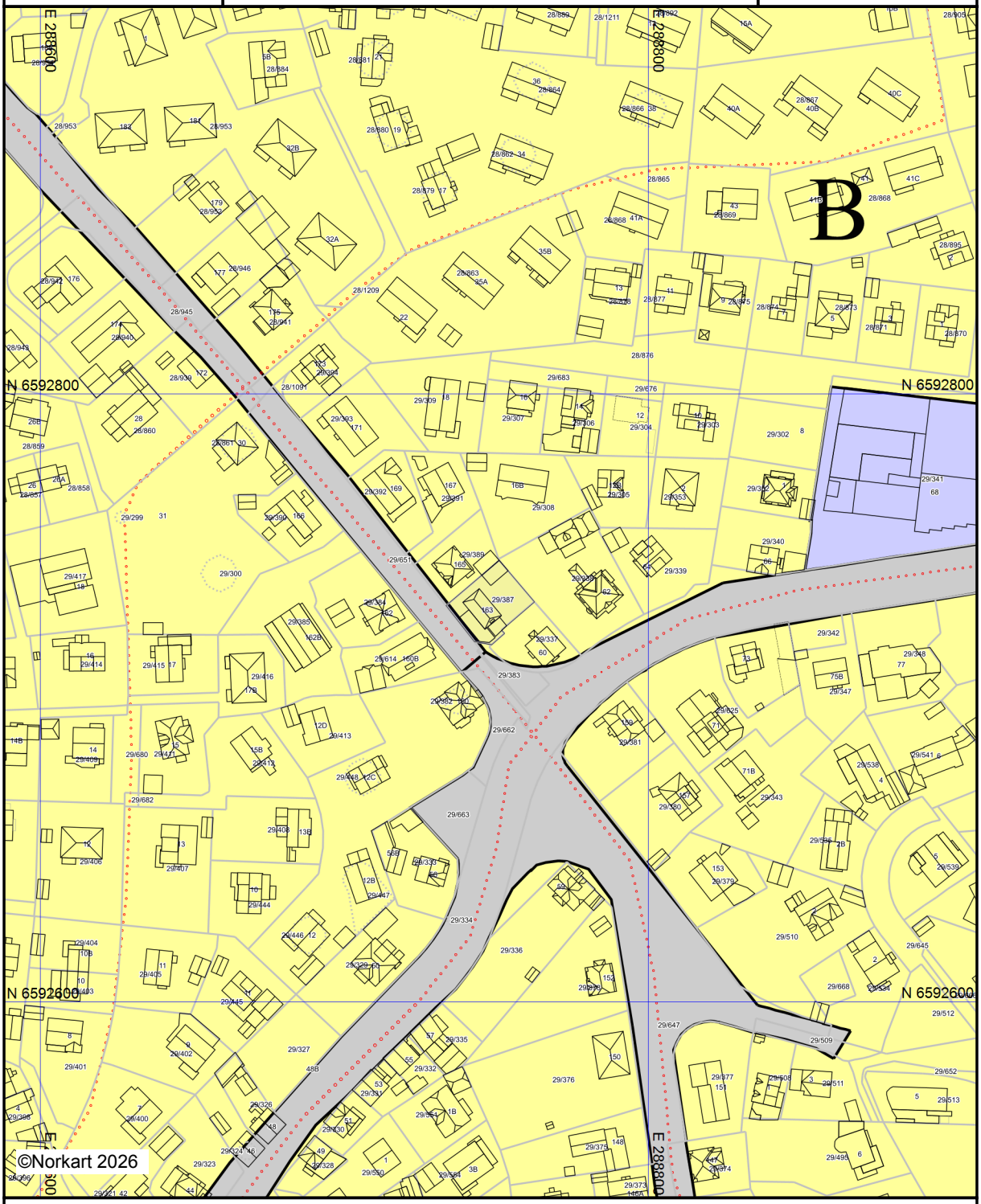
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/387
Adresse: Rogalandgata 163
Utskriftsdato: 20.02.2026
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


Faresone - Brann-/eksplosjonsfare

Boligbebyggelse - nåværende

Forretning - nåværende

Idrettsanlegg - nåværende

Veg - nåværende

Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde


Grense for arealformål

Sykkelveg - framtidig


Turveg/turdrag - framtidig


Kollektivtrase - nåværende

Abc Påskrift områdenavn

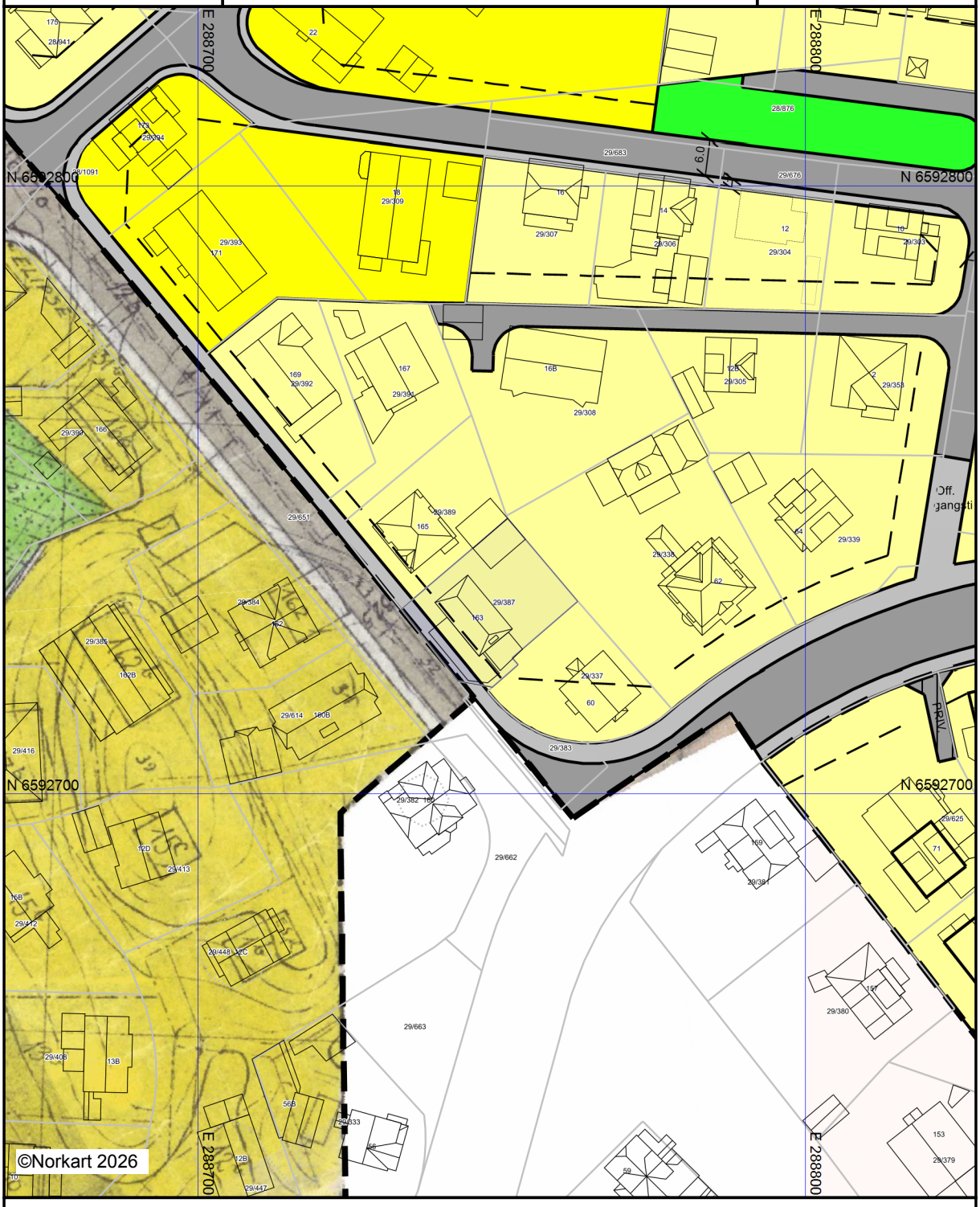
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/387
Adresse: Rogalandgata 163
Utskriftsdato: 20.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Privat veg
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Gatetun

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

RL 540

VEDTEKTER
til

Stadfestet
8/5-1961

Regulering av området mellom Karmsundgata - Stiklestadgata - Rogalandgata - Skjoldavegen, Haugesund.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense.

Innenfor denne grense skal bebyggelsen være i overensstemmelse med følgende særlige vedtekter.

§ 2.

Området er delt i

A. Areal for offentlige bygninger
B. Areal for åpen boligbygging uten murtvang
C. Offentlig friareal.

A. Areal for offentlige bygninger

§ 3.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

B. Areal for åpen boligbygning uten murtvang.

§ 4.

Bebyggelsen må ikke overskride 15% av tomtens nettoareal.

Bygningsrådet kan dog gjöre unntak herfra.

Garasje for 1 bil pr. hus eller pr. 2 leiligheter medregnes ikke i de 15%.

§ 5.

Utenom boligbygging kan bygningsrådet bare godkjenne slike bygninger og slik anvendelse av bygninger, som ikke kan antas å sjenere eller skjemme ströket.

§ 6.

a. Der skal overalt være tilbaketrukken byggelinje. Större påbudt tilbaketrekning enn 5 m. er vist ved byggelinjer i reguleringsplanen. Se også veglovens § 37.

   Ellers skal avstanden mellom byggelinje og gatelinje være minst 5 m., hvor ikke annet bestemmes i godkjent bebyggelsesplan eller godkjennes av bygningsrådet for enkelte ubebygde tomter i ellers bebygde kvartaler.

b. Hvor innredning av butikker blir godkjent av bygningsrådet skal forhagene planeres og avdekkes som utvidelse av fortau.

C. Offentlig friareal

§ 7.

I friarealene kan med formannskapets og bygningsrådets samtykke oppföres bygninger som tjener arealenes bruk som friluftsområder.

D. Felles bestemmelser

§ 8.

Etter reguleringens ikrafttreden er det ikke tillat ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 9.

I tillegg til disse vedtekter gjelder bygningslovens bestemmelser og de alminnelige vedtekter for Haugesund.

Andre tidligere bestemmelser som er i strid med denne regulering, oppheves.

--ooOoo--

R.L. 779

SOLVANG - RAMSDALEN

Stadfestet 20. mars 1970

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET MELLOM SKJOLDAVEGEN OG SKEISVANNSVEGEN - HÅKONSVEGEN - ARKAVATNET, FRA ROGALANDSGT. I VEST TIL HØYDEN ØST FOR RAMSDALEN, HAUGESUND KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Reguleringsområdet er avsatt til:

A. - Arealer for åpen villamessig bebyggelse.

B. - Areal for bebyggelse i form av boligblokker og høyhus.

C. - Arealer for offentlig bebyggelse.

D. - Industriområder.

E. - Friområder.

A. Arealer for åpen villamessig bebyggelse.

§ 3.

Hvor ikke annet er vist i planen skal tomtene ha nettoareal ikke under 800 m2, og fortrinnsvis bebygges med frittstående eneboliger i 1 etasje uten innredning av loft, og med grunnflate inntil 1/6 av tomtens nettoareal.

Hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan beboelse i underetasje tillates i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 4.

Garasjer tillates kun oppført i én etasje og med maksimum golvflate 40 m2 når det skal gis plass for to biler.

Garasjers plassering og avkjørsel skal godkjennes av bygningsrådet. Garasjer med grunnflate ikke over 35 m2 kan, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

§ 5.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Der det på grunn av spesielle terrengforhold synes nødvendig, og det ellers er trafikkmessig forsvarlig, kan bygningsrådet godkjenne plassering av garasje nærmere vegside enn hva byggegrensen angir.

B. Arealer for boligblokker og høyhus.

§ 7.

Arealet er på planen merket B.

§ 8.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen, og oppføres med det antall etasjer som er påført det enkelte bygg.

Bebyggelsen skal kun innredes til beboelse og nødvendige fellesrom i forbindelse med boligene.

§ 9.

Garasje- og parkeringsanlegg skal plasseres som vist i planen. Anlegg ut over dette må godkjennes av bygningsrådet.

§ 10.

Innhegning eller oppsetting av eventuelle delegjerder innen området kan bare skje med bygningsrådets samtykke.

C. Arealer for offentlig bebyggelse.

§ 11.

Arealer for offentlig bebyggelse er i reguleringsplanen merket I, II og III.

§ 12.

Områdene kan inndeles i tomter etter de aktuelle virksomheters behov, og etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 13.

Før tomtedeling kan skje i område I, og før eventuelle funksjoner etableres i området, må bygningsrådet får seg forelagt en disposisjonsplan for hele området med tilstrekkelig oversikt over arealdisponering, vegføring, utnyttelse o.l.

§ 14.

Østre del av område II skal bebygges med alders- og sykehjem etter tidligere godkjente planer, og med plassering som vist.

§ 15.

Øvrige del av område II kan utbygges med nær beslektet funksjoner, fortrinnsvis aldersleiligheter (paviljongbygg) men bare etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, og etter godkjent utbyggingsplan som klart angir utnyttelse, veg- og parkeringsanlegg.

RL 779

§ 16.

All kjørende trafikk til og fra område II skal skje fra Haakonsvegen.

§ 17.

Bolighus for ansatte tillates ikke oppført uten bygningsrådets særlige samtykke etter at helserådets uttalelse foreligger.

D. Industriarealer.

§ 18.

Industriområdene inndeles i tomter etter de enkelte bedrifters behov, og etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 19.

Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, kan vises til andre industriområder i kommunen.

§ 20.

Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/3 av sitt nettoareal.

Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer av brannfaste materialer. Bygningsrådet kan tillate unntak herfra innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

§ 21.

Ved de enkelte byggeanmeldelser skal det til bygningsrådet innsendes tomteplan, som viser bygningens plassering, atkomstveger, areal for trafikkavvikling, parkeringsplasser samt beplantning og annen terrengbehandling.

Det skal på egen grunn etableres biloppstillingsplasser, nødvendige for eiendommenes bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 22.

Det tillates ikke oppført eller innredet boliger. Etter at brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet kan bygningsrådet tillate innredet boliger som må anses som nødvendig for driften (vaktmesterbolig m.v.).

§ 23.

Arealer mellom byggegrenser og tilstøtende boligarealer skal gis en parkmessig behandling.

Likeså skal arealer mellom byggegrenser og tilstøtende veggrunn gis tiltalende utforming og hel og halvfabrikata tillates ikke lagret i de her nevnte områder.

E. Friområder.

§ 24.

I friområdene kan bygningsrådet tillate bygninger som har naturlig tilknytning til området.

§ 25.

Før tomteutskillelse eller bebyggelse tillates kan bygningsrådet forlange bebyggelsesplan for et nærmere angitt område. Slik plan må vise husplassering m/møneretning og plassering av garasjer, henstandsplass og snuplass.

§ 26.

Hvor det i planen er vist møneretning, skal denne følges.

§ 27.

Bebyggelse skal over alt plasseres innenfor de i planen viste byggegrenser. (Jfr.dog § 6).

§ 28.

Industripreget virksomhet, verksteder og lager tillates bare i industriområdet.

§ 29.

Eventuelle bensinstasjoner, fellesgarasjer, butikker og kiosker kan bare anlegges hvor dette er vist i planen.

§ 30.

Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 31.

Innenfor rammen av bygningslovgivningen kan bygningsrådet tillate unntak fra disse bestemmelser når særlige grunner taler for det.

--oOOoo--

Kommunestyret har godkjent denne plan i møte den 20/3 [illegible]

Dato: **17.04.20**
Oppdragsnr.: **5193254** Dokumentnr.: **R02**

Mindre reguleringsendring
av RL 779
Planutvalget 28.05.20
Jfr. plan- og bygn.l. 12-14
Elisabeth Bjørkås
(sign.)

Norconsult

Reguleringsendring for Solvang - Ramsdalen - Plan-ID RL779 - Planbestemmelser

Tilleggsbestemmelse:

Innenfor sikringssone H140 for frisikt er det ikke tillatt å plassere gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 50 cm over vegens nivå.

ENDRING REGULERINGS- BESTEMMELSER FOR RL-NR.:
791 - 781 - 7442 - 691
1011 - 778 - 779 - 920 - 974

HAUGESUND KOMMUNE
ORDFØREREN

Ark. 504/86
BB/evø

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Mott 09. 10. 86
504.41-167

Bygnings- og reguleringssjefen

her

REGULERING AV INDUSTRIOMRÅDE TIL KOMBINERT UTNYTTELSE FOR KONTORER. FORRETNINGER OG INDUSTRI (NÆRINGSOMRÅDER) KFR. B. SAK 134/84.

I medhold til bygningslovens §27.6 og myndighet delegert fra Miljøverndepartementet 27.2.84 (egengodkjenning) jfr. plan- og bygningslovens §120) har Haugesund bystyre i møte 11. september 1986 vedtatt endring i følgende reguleringsplaner slik at regulerte industriområder endres til industri, kontorer og forretningsområder (næringsområder). Endringene er foretatt ved endring av reguleringsbestemmelser for følgende områder:

A. INDUSTRIOMRADENE PÅ KVALA (OMRADE 1). RL 791

Reguleringsbestemmelsenes §8 og §9 for "Vestebekkområdet" er endret. Ny §8 og §9 skal lyde:

Ny §8
I området "Kvala vest" skal oppføres bygninger for industri, kontorer og forretninger (ervervsvirksomhet), med tilhørende anlegg. Bedrifter som antas å medføre særlige ulemper kan henvises til andre industrifelt. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Ny §9
Arealet kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form. Ingen tomt må bebygges mer en 1/2 av sitt nettoareal. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

RL 781

B. INDUSTRIAREALENE V/SKJOLDAVEGEN FORBINDELSESVEGEN (OMRÅDE 3)

Reguleringsbestemmelsene for "Sørhaugområdet" og "Skjoldavegen - Forbindelsesvegen" tilføyes ny §10A. (974)

Reguleringsbestemmelsene for "Solvang-Ramsdalen" og "Grønhaug" tilføyes ny § 18 A. Reguleringsbestmmelsene for "Skjoldavegen med tilstøtende arealer" tilføyes ny §12 A. 772
Reguleringsbestemmelsenes §10 A og §12 A og §18 A skal lyde: 92

I område for industri skal oppføres bygninger for industri, kontorer og forretninger med tilhørende anlegg.

RL 779

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

Utskriftsdato: 20.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	387	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rogalandgata 163, 5522 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 410 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 15 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	RL779
Navn	Solvang - Ramsdalen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.03.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/5695/RL779.pdf
Delarealer	**Delareal** 381 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 42 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Id	RL540
Navn	Karmsundgata/Rogalandgata/Skjoldavegen/Stiklestadgata
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.04.1961
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1156/RL540.pdf

Sak nr. 116/32.

Ferdigattest

(Bygningslovens § 142)

for nr. 163. Rogalandsgaten.

Herved attesteres, at det i bygningsanmeldelse fra Lars Ulven.
som byggherre og Lars Nekland. som byggmester den 29 august 1932
anmeldte og den 30/8-1932 approberte byggeforetagende er ferdig overensstemmende
med bygningsloven — og at de til dato opførte:

Skorstenspiper .....

Loddpiper 1. 9"

Ildsteder: i kjelleren .....

— i 1ste etasje 1 ovn, 1 vaskebensin.

— i 2nen — .....

— i 3dje — .....

— i 4de — .....

— på loftet .....

er lovlige if. attest fra feiermesteren dat. 19/10-32.
Det bemerkes at indredningen av de 2 rum i
loftsetasjen foreløbig ikke er kommet til utførelse.

Haugesund, den 28 oktober 1932

Bc. M. Christiansen.
bygningsinspektør

HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk Etat - Serviceavdelingen for bygg og oppmåling

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 93 av 18.6.1965. Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass	Gnr.	Bnr.	Ark.nr.
ROGALANDSGT. 163 OG 165	*29* *29*	*387* *389*	*3513*

Arbeidets art	Byggets art	Søkn.dato	Vedt.dato	Saksnr.
nybygg	dobbel garasje	4/9-89	26/9-89	BY.507/89

Byggherre Lars Nervik Olav Alsaker	Adresse Rogalandsgt. 163 Rogalandsgt. 165
Anmelder Olav Alsaker	Adresse Rogalandsgt. 165
Ansvarshavende *	Adresse *

Byggearbeid påbegynt mai-90.
Arbeidet er besiktiget. I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for dobbel garasje.

Ferdigattest må rekvireres senere av ansvarshavende; men attesten kan ikke gis før følgende arbeid er utført:

VEGG/TAK SOM KOMMER NÆRMERE NABOGRENSE ENN 1 M. SAMT SKILLEVEGG I GARASJE. MÅ VÆRE B-30.
EVT. KAN HELE GARASJEN HA INNVENDIG KLEDNING K1-A.

DISSE ARBEIDER MÅ VÆRE UTFØRT INNEN 1/10-90

Teknisk etat, Haugesund 28.06.1990

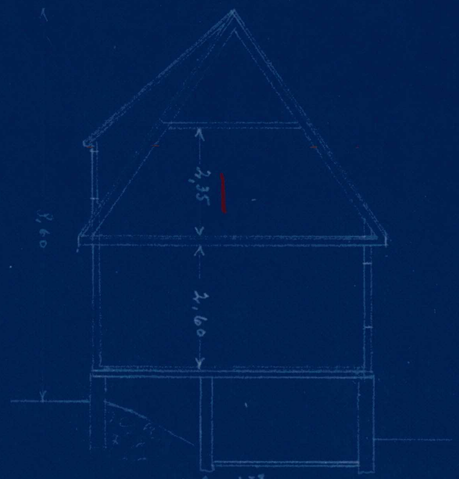
Kjell Olav Hauge
bygningskontrollør

Sendes: Byggherre
Anmelder

Enebolig for L. Ulven, Rogalandsgate nr. 163

Efter forandringen

M=1:50



Snitt



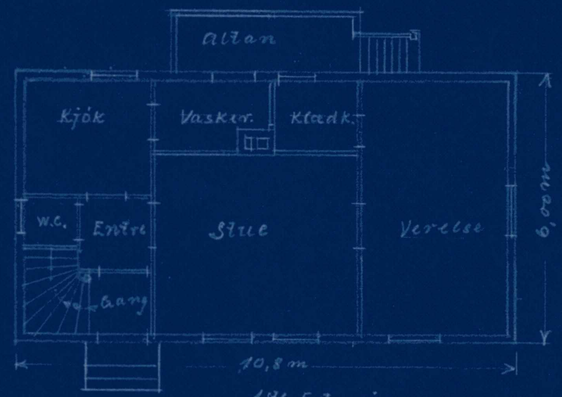
Vest



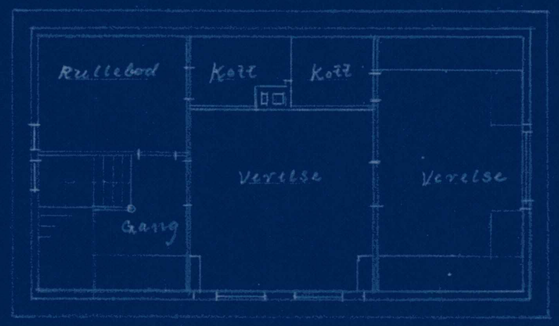
Syd



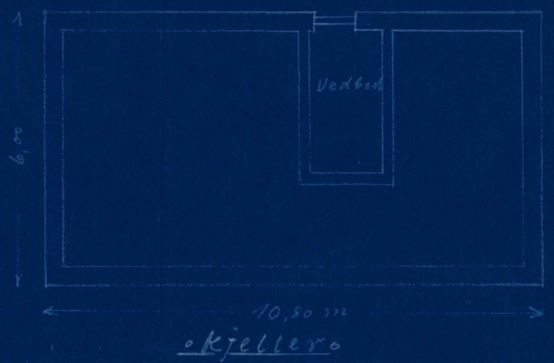
Øst



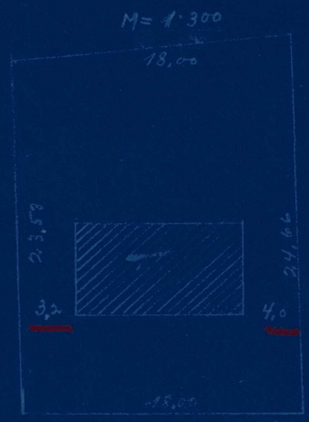
1ste Etasje



Loftsetaje



Kjeller



Rogalandsgate 163

Haugesund 27-8-32
LN.

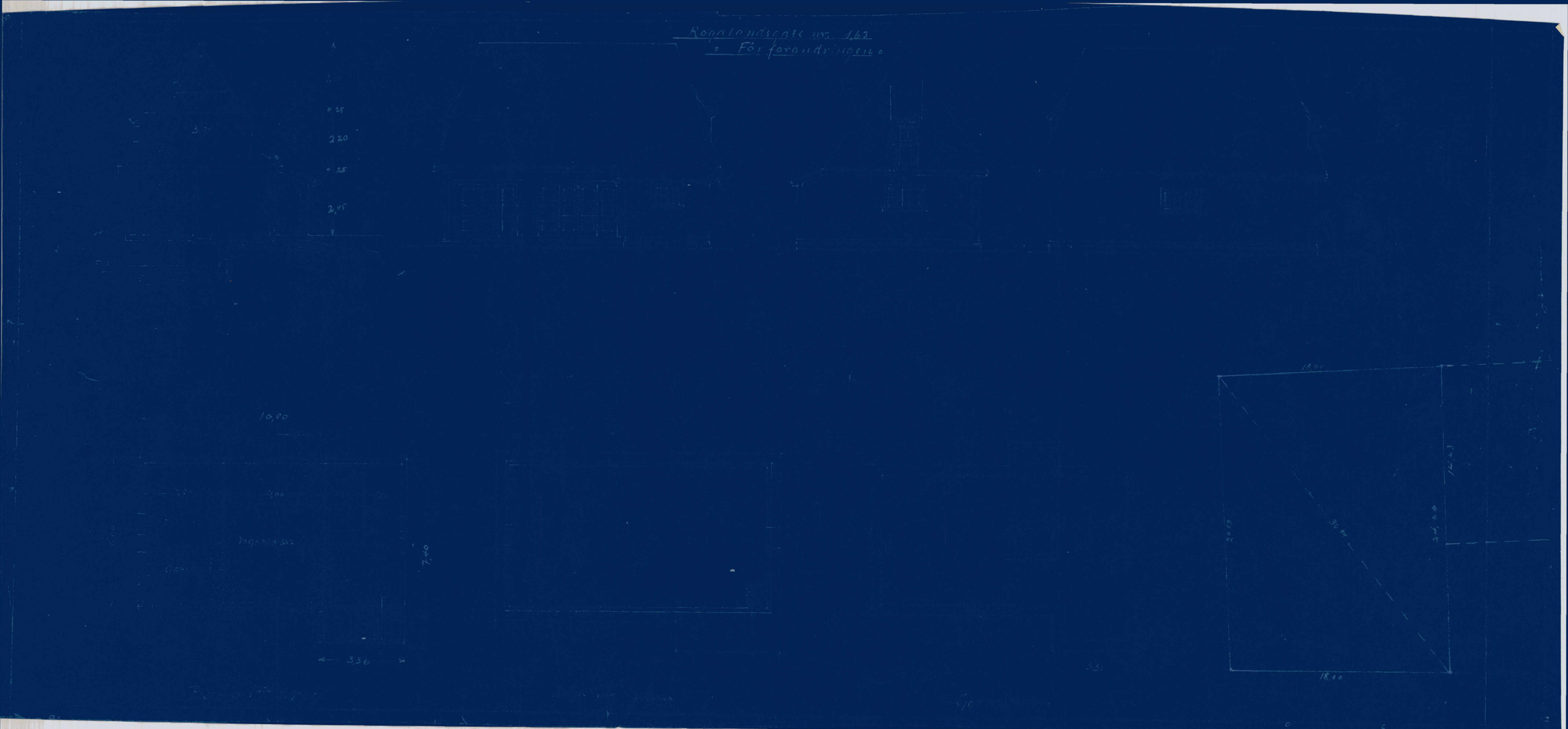
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Haugesunds Bygningsraad
J. nr. 148/32

Fremlagt i
Haugesunds Bygningsraad 30/8-32
Sak nr. 116/32

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

Rogalandsgate nr. 162
Før forandringen.

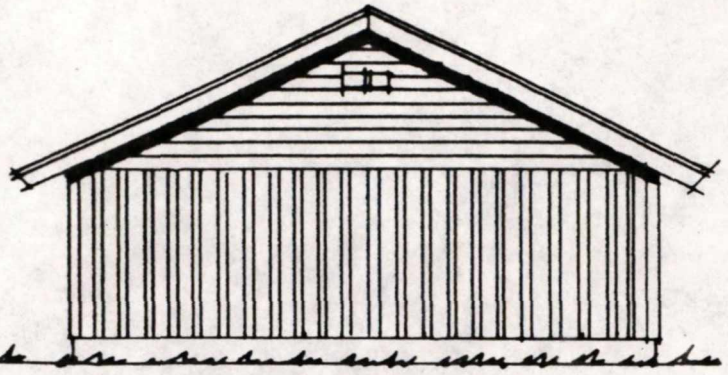


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

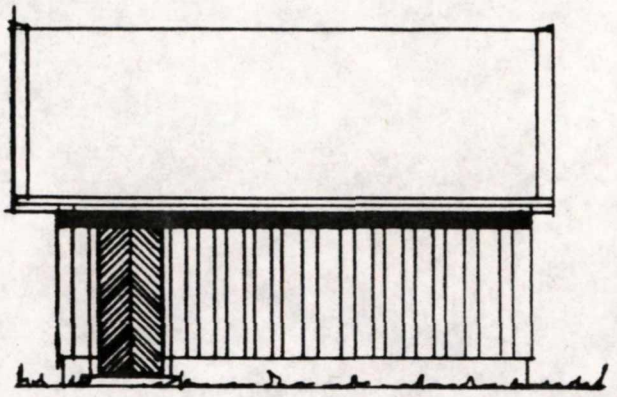
Haugesunds Bygningsraad J. nr. 148/32

Fremlagt i Haugesunds Bygningsraad 30/8-32 Sak nr. 116/32

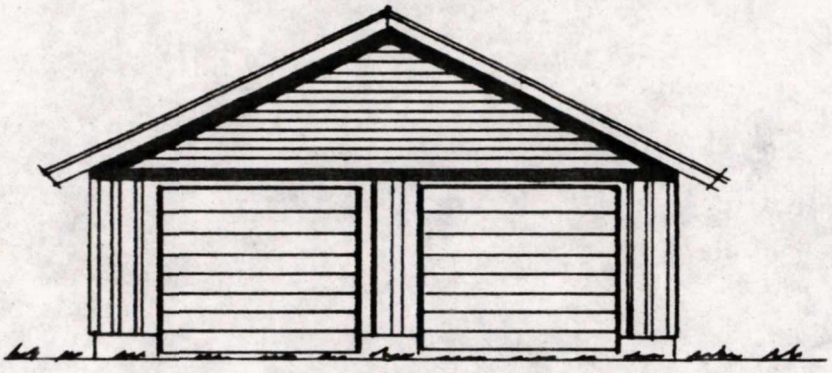
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



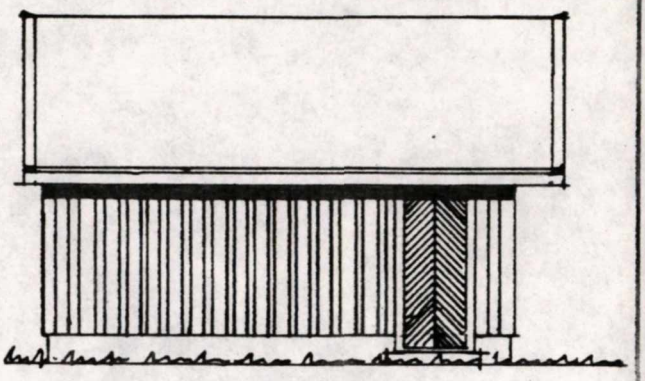
MOT ØST



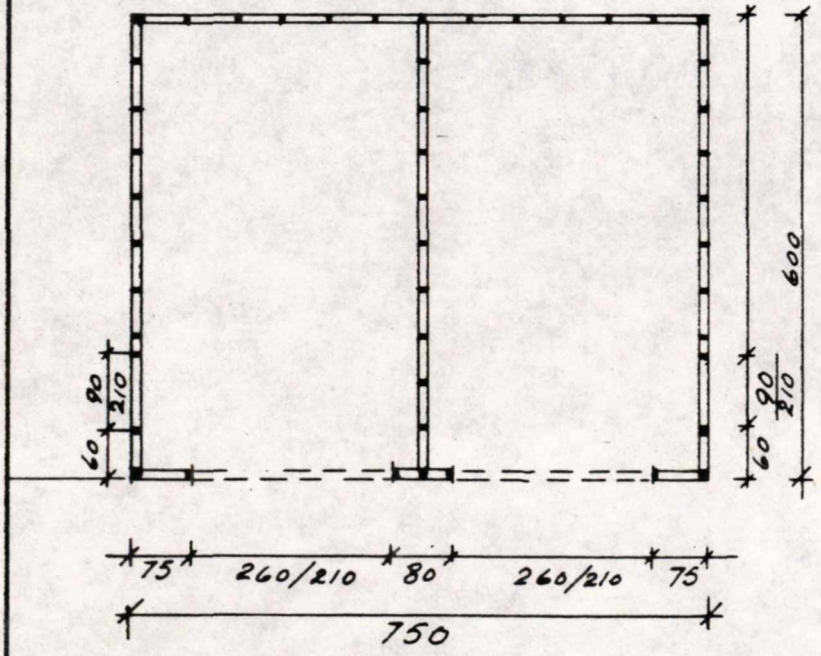
MOT SØR

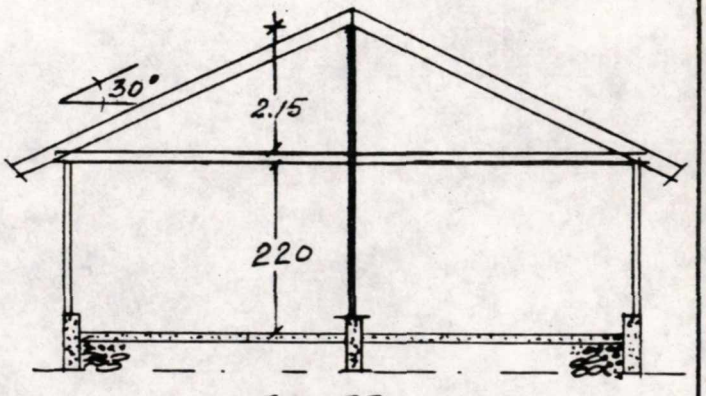


MOT VEST



MOT NORD





SNITT

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato: 04. 09 89
ARK.NR.: 504/3513
AVDELING
SAKSNR.:
SAKSBEH.

M= 1:100	GARASJE.
23.8.1989	FOR Rogalandsgt. 163 OG Rogalandsgt. 165

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 29, Bruksnr 387	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Rogalandgata 163, gatenr 1890 5522 Haugesund	**Grunnkrets:**	601	Rågan
		Valgkrets:	3	Breidablik
		Kirkesogn:	6050101	Vår Frelser
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Rogalandsgaten 163	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	31.08.1916	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	424,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Opplysninger fra eldre dokument	Forretning:	05.06.2024	Berørt	1106/29/337	0,0
	Matrikkelført:	05.06.2024	Berørt	1106/29/338	0,0
			Berørt	1106/29/383	0,0
			Berørt	1106/29/387	0,0
			Berørt	1106/29/389	0,0
Grensejustering	Forretning:	02.09.1963	Avgiver	1106/29/383	-9,3
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/29/387	9,3
Grensejustering mot umatrikulert grunn/annen kommune	Forretning:	02.09.1963	Avgiver	1106/29/387	-3,9
	Matrikkelført:				
Grensejustering mot umatrikulert grunn/annen kommune	Forretning:	05.02.1959	Avgiver	1106/29/387	-11,3
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	31.08.1916	Avgiver	1106/29/74	-428,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/29/387	428,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rogalandgata 163	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171095794			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	26.09.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	31.05.1990
Energikilde:		BRA annet:	21,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	21,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	28.06.1990
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	9169555			Antall etasjer:	1

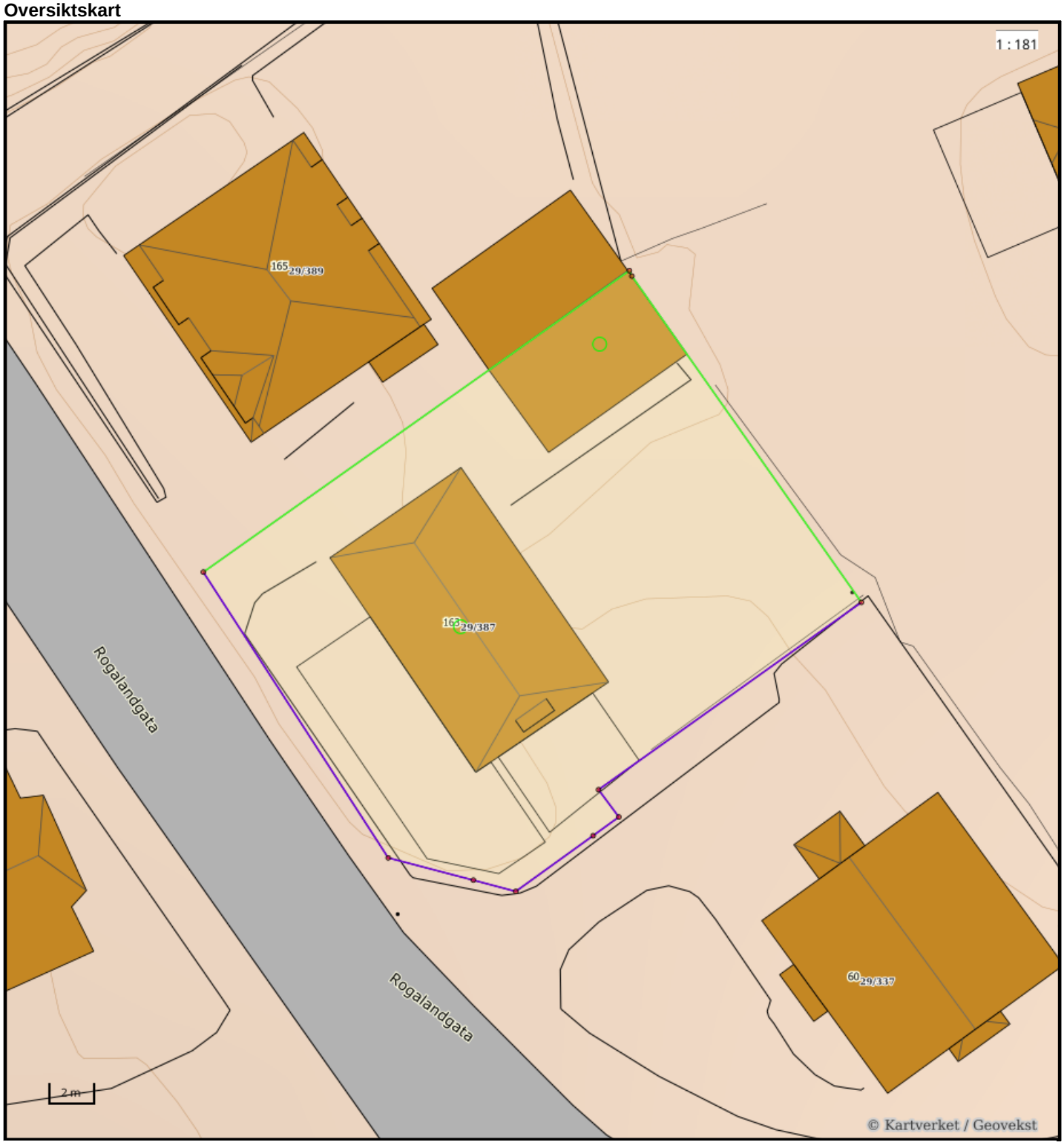
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			21,0	21,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



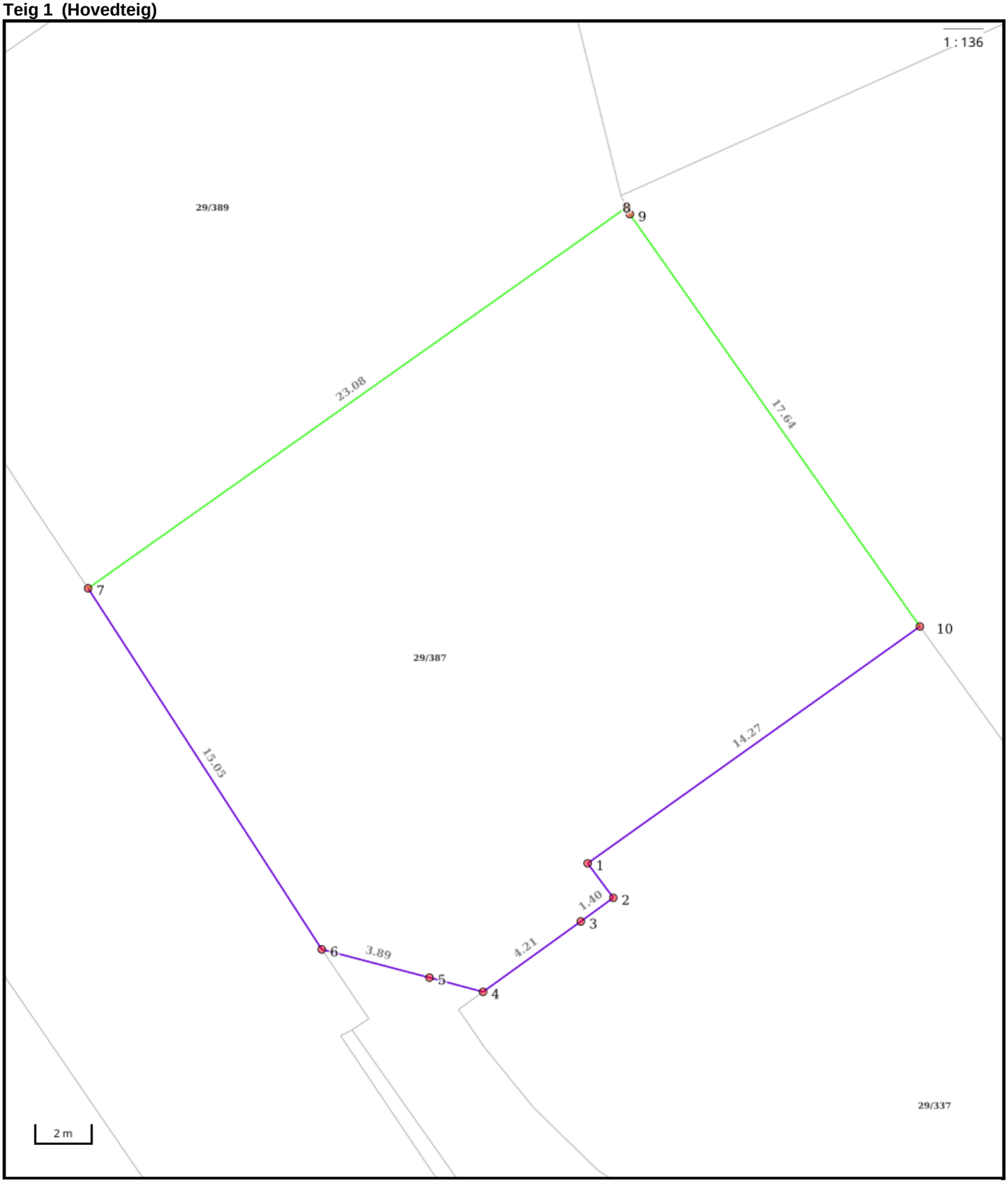
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 424,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 592 722,37	288 751,73	1,50m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 592 721,25	288 752,73	1,40m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 592 720,33	288 751,67	4,21m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 592 717,57	288 748,49	1,94m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 592 717,89	288 746,58	3,89m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 592 718,54	288 742,74	15,05m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 592 730,38	288 733,45	23,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
8	6 592 745,35	288 751,01	0,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 592 745,12	288 751,14	17,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 592 731,67	288 762,55	14,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

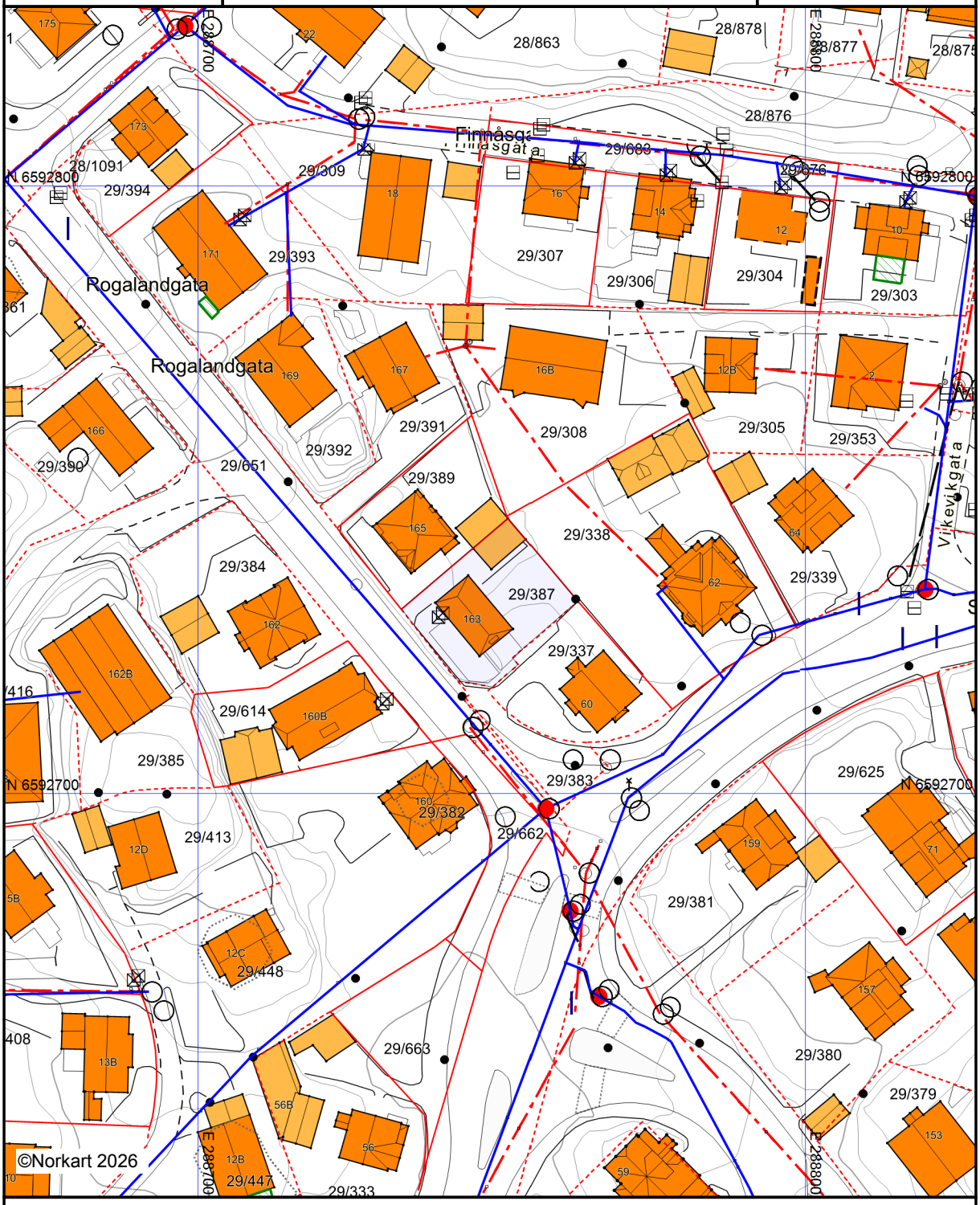
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 29/387
Adresse: Rogalandgata 163
Dato: 20.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Bygningsendring

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Midtdeler/Trafikkøy
- Vegdekkekant
- Gangfeltavgrensing

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Bygninger

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

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Fritekst

Vann og avløp

- Avløp felles
- Overvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Grenpunkt
- Kum
- Kran
- Lufteventil
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Trasepunktledning

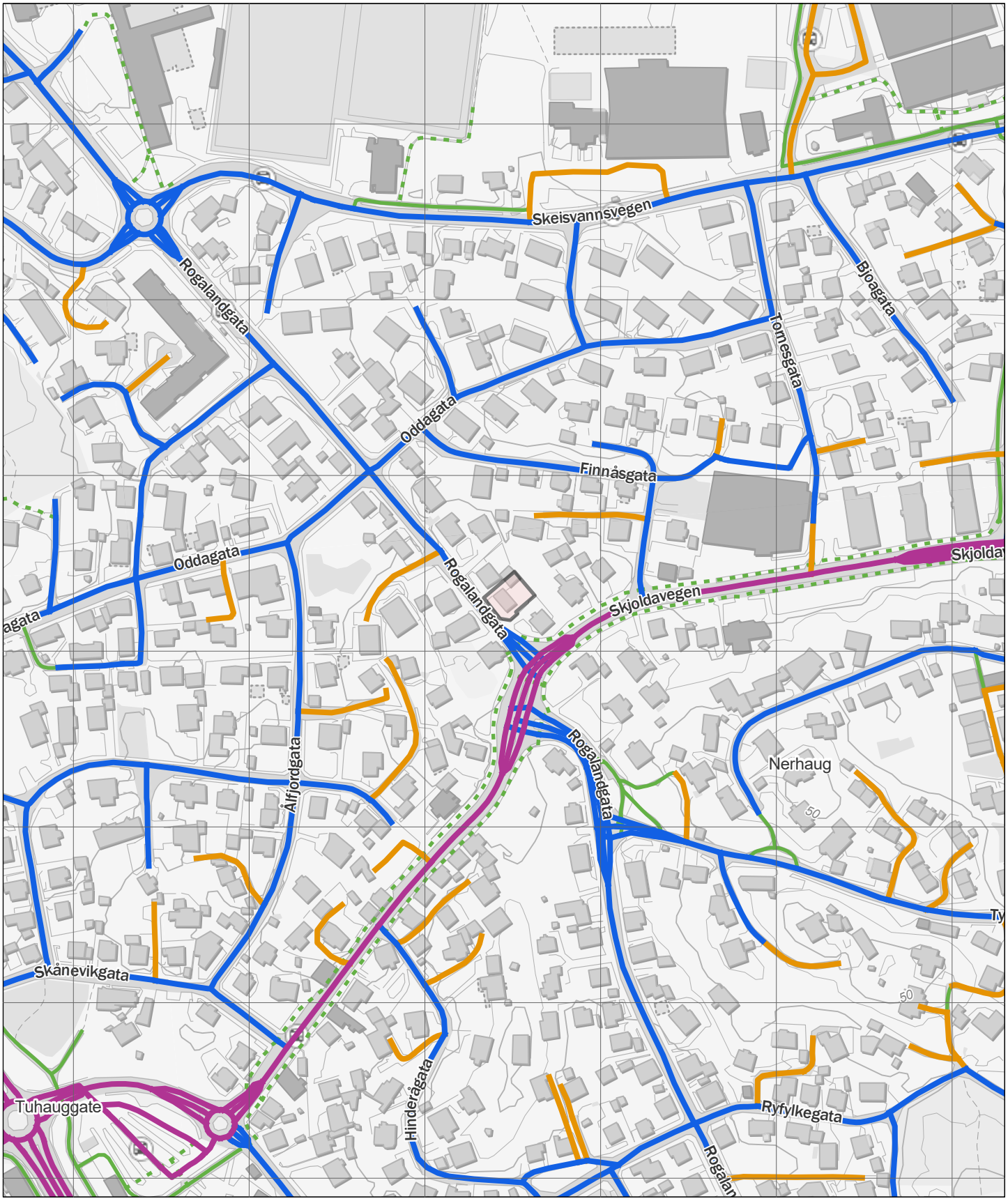
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 29/387/0/0
Adresse: Rogalandgata 163, 5522 HAUGESUND

N

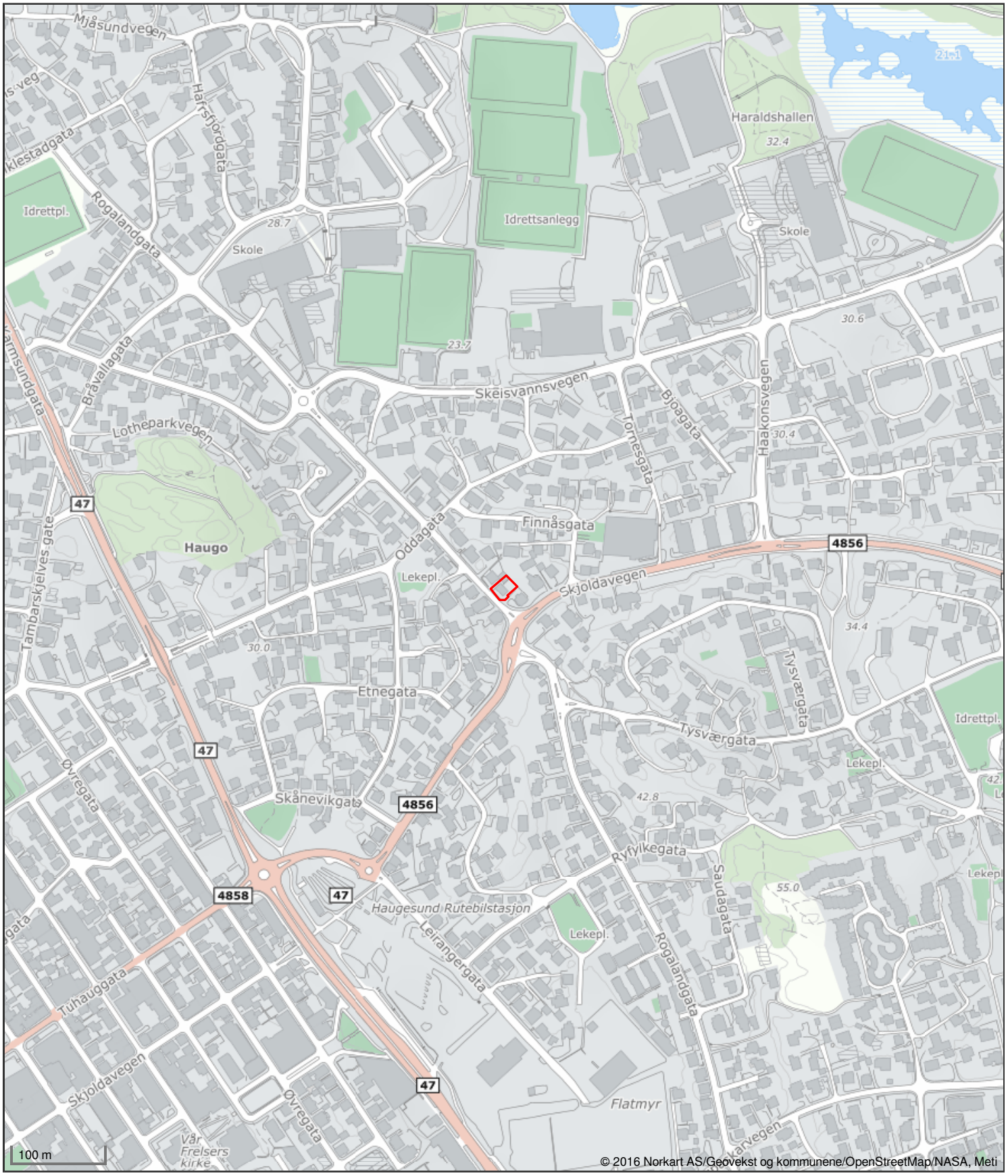
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21/02/2026



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

Utskriftsdato: 20.02.2026

Oversiktskart for eiendom 1106 - 29/387//



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.

TINGLYST
HAUGESUND
SORENSKRIVEREMBETE
2 9 JULI 1996

DAGBOKNR: 3466

A V T A L E.

Undertegnede eiere av:
Rogalandsgt.163,g.nr.29 br.nr.387 og
Rogalandsgt.165,g.nr.29 br.nr.389 i Haugesund kommune har i henhold til reguleringsplan innkjøring til eiendommene fra Rogalandsgaten.

I forbindelse med oppføring av garasje ble partene enig om å opparbeide felles innkjøring til eiendommene.Garasjen ble bygget som fellesgarasje(dobbelgarasje) i 1990.

Grenselinjen for eiendommene i felles innkjøring fremgår av reguleringskart i målestokk 1:1000 samt av målebrevene for eiendommene og er avmerket i Vest med bolt i fortauet og med bolt i Østre grenselinje.Boltene for grenselinjen ble plssert av Haugesund Oppmålingsvesen i fobindelse med oppførelse av garasjen.

Garasjen er plassert med den ene halvpart på hver av eiendommene og deleveggen i garasjen er dermed plassert i skiftelinjen mellom eiendommene.

Søndre del av garasjen tilhører g.nr.29 br.nr.387,
Nordre del av garasjen tilhører g.nr.29 br.nr.389.

Eventuell forandring av garasjen samt forandring av utvendig farve kan ikke foretas uten at begge parter er enig.

Vedlikehold av garasjen utvendig er partene enig om skal skje i fellesskap med lik fordeling.

Undertegnede er enig om at denne avtale tinglyses og at fremtidige eiere skal forholde seg til det som er nevt over-for.

Denne avtale er skrevet i to eksemplarer,hvorav partene beholder hver sitt eksemplar.

Haugesund den 25./4/i.....1996.

[redacted]

[redacted]

Doknr: 3466 Tinglyst: 29.07.1996 Emb. 046
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nabolagsprofil

Rogalandgata 163 - Nabolaget Rågan/Tolgetjørn - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

Offentlig transport

Hordaplass Linje 202, 208, 240, 245	3 min 0.2 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	4 min 0.3 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	15 min 1.3 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	6 min 2.6 km
Haugesund Karmøy	20 min

Skoler

Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Hauge skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	11 min 1 km
Gard skole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	15 min 1.2 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	11 min 0.9 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	9 min 0.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

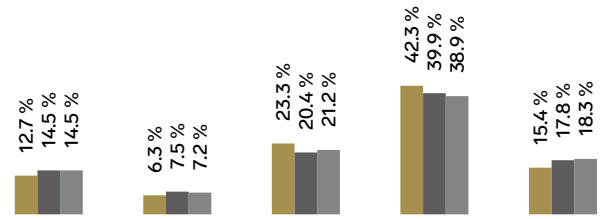
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rågan/Tolgetjørn	881	463
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skåre Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	12 min 1 km
Presthaug Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	12 min 1 km
Kyvikdalen barnehage (0-5 år) 86 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Solvang PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Kiwi Kirkegata Haugesund	8 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

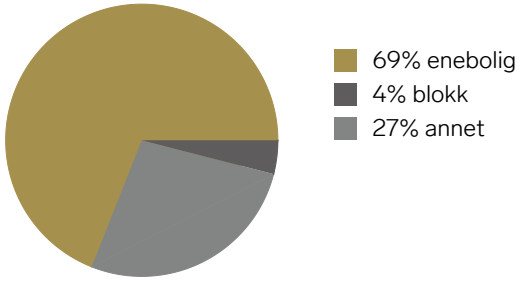
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 86/100

Sport

Vard klubbhus - fotballhall Fotball	5 min 0.4 km
Haugarhuset ballbinge Ballspill	6 min 0.5 km
Trimeriet Haugesund	3 min
Actic Haraldshallen	8 min

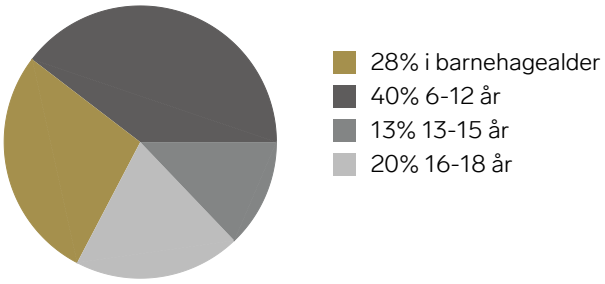
Boligmasse



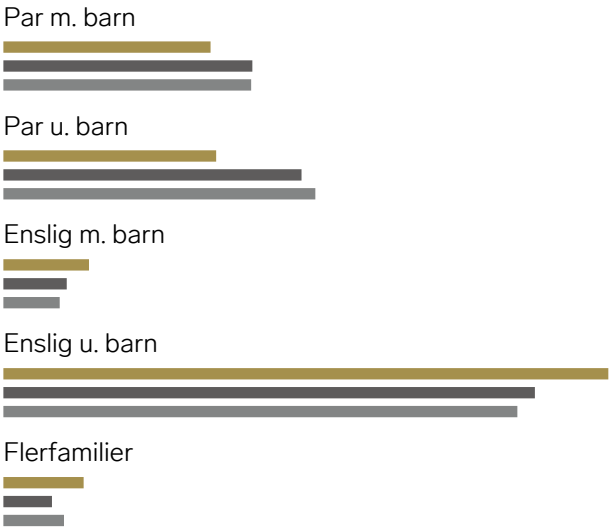
Varer/Tjenester

Gard Senteret	14 min
Boots apotek Ørnen	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



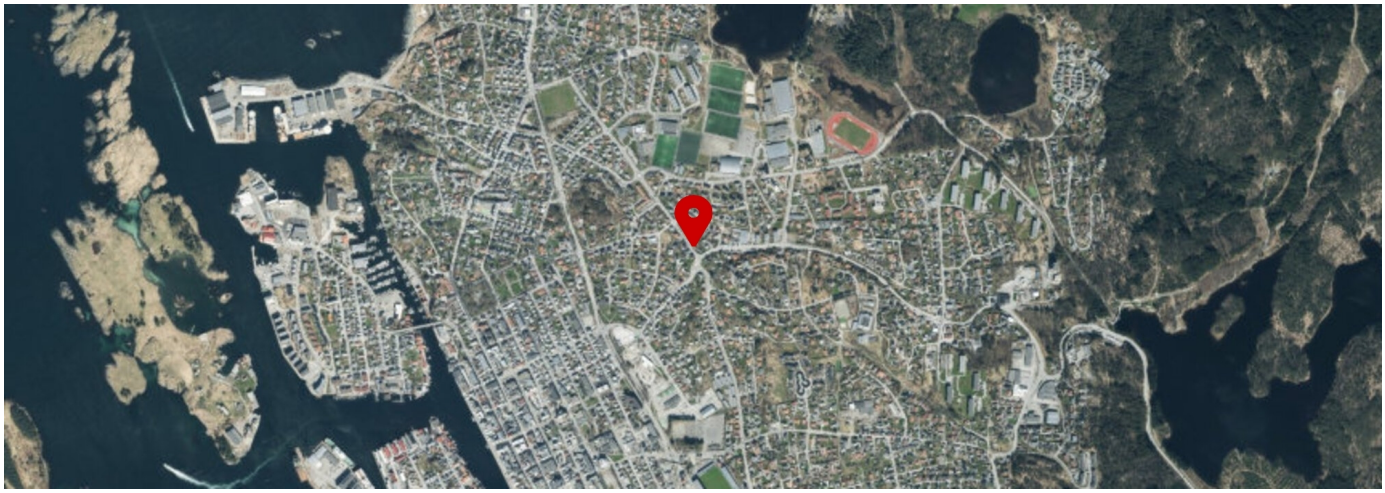
Familiesammensetning

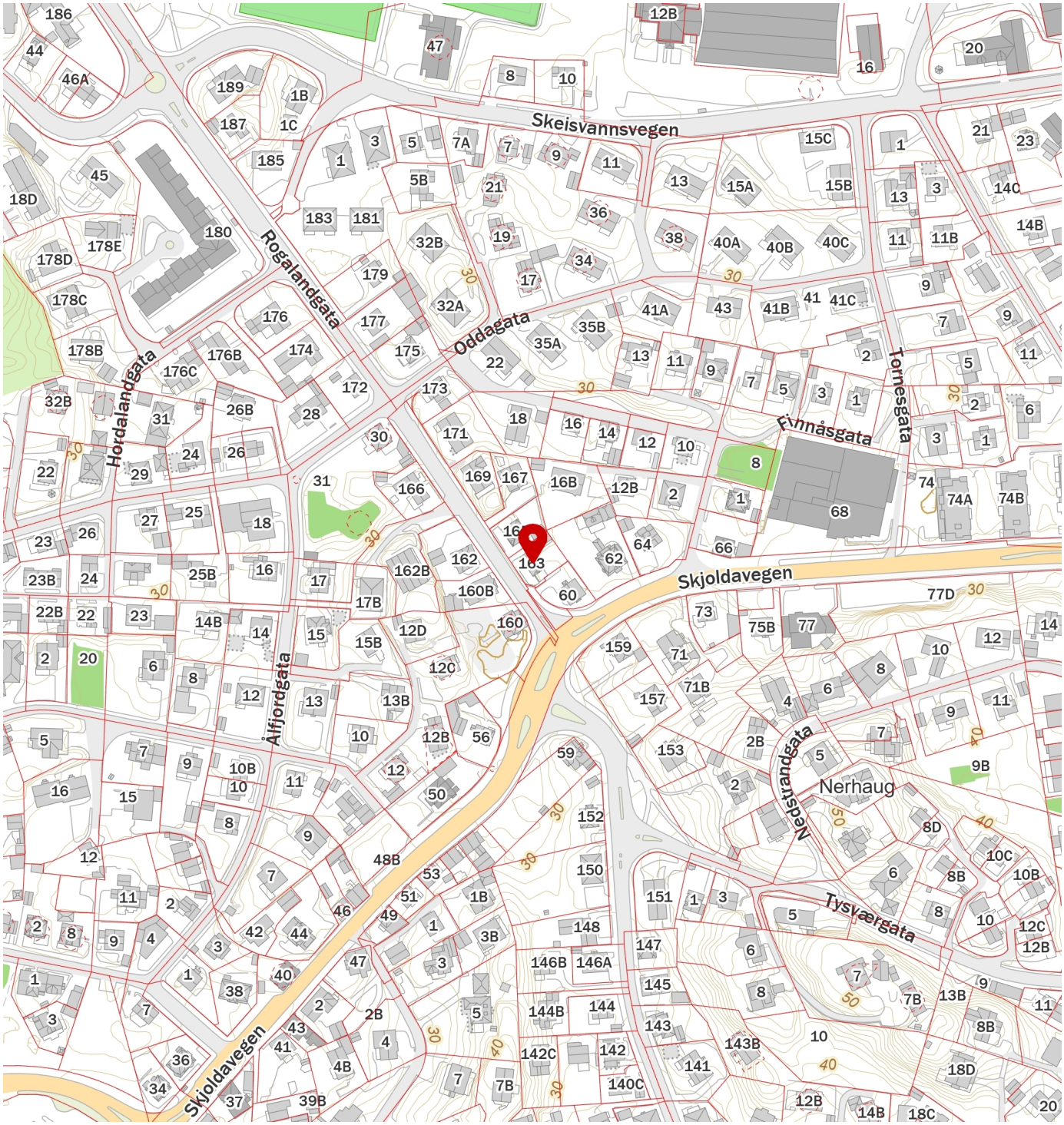


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	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