PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

HARALDSGATA 36

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Tegninger

Ferdigattest

Matrikkelrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	314260266
Addresse	Haraldsgata 36		
Postnr.	5528	Sted	HAUGESUND
Selgers navn	Naustaberg AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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 sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.09.2026

Signert av *Dagfinn Olsen*

Initialer selger:
D O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig

Haraldsgata 36 , 5528 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 40, bnr. 229

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22511-1092 **Referansenummer:** GA1148

Foretak: TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Rapportansvarlig

Harald Ingebrigtsen

takstmannhi@gmail.com
911 89 172

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS
Skjelavikvegen 47B
5515 HAUGESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bolig fremstår som solid bygget, godt vedlikeholdt og i bra stand. Boliger av slik alder kan ikke sammenlignes med dagens krav i nyere boliger Det registreres avvik og disse er nærmere beskrevet under hver bygningsdel
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.

Enebolig - Byggeår: 1916

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med skifertakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall. Pipe innkledd over tak.
Det er mønebeslag i metall. Bygningsdelen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige flater. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.
Taket er et mansardtak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er tett kaldtloft og oppvarmet loftsrom. Synlige bjelker, undertak og overganger er kontrollert uten åpning av konstruksjon. Vurderingen er basert på visuell kontroll av synlige konstruksjonsdeler.
Ytterveggene er utført i trekonstruksjon med liggende bordkledning. Befaring utført fra bakkenivå.
Fasader er vurdert uten bruk av lift eller stillas, med visuell kontroll fra terreng. Stikkprøver i nedre del av kledning.
Det er gjort punktvise undersøkelser av kledningen nær bakken for å avdekke eventuelle skader, fukt eller avvik.
Med tanke på bygningens alder så må det påregnes et avvik i vindskjold og tetthet ifht nyere boliger
Det er malte trevinduer og takvinduer med 1-lags glass, 2-lags glass og 1 + 1 lags glass. Det er glassmalerier på enkelte av vindusglass. 2 stk glassmaleri skadet.
Vinduer er i all hovedsak fra byggeår, men det er foretatt noen utskiftninger. Fasaden er verneverdig og all utskiftning må foregå i samsvar med kommunens antikvar.
Det er ytterdør i treverk, malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Ytterdører er av eldre dato og de fleste er innadslående.
Det er balkong med tilkomst fra gang 1 etasje.
Balkong er tekket med sarnafil
Bolig har stientrapper til kjeller og til 1 etasje.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er parkett, laminat, flis og teppe.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling på bolig og dette er heller ikke foretatt ifbm utarbeidelse av tilstandsrapport
Det er eldre pipe i teglstein og peisovn.
Pipe og ildsteder ble i 2024 kontrollert av feiervesen og det ble iflg tidligere eier ikke registrert noe avvik eller ilagt påbud om utbedringer.
Pipe er tekket med beslag på utside og ved befaring fra innside og det ble ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser.
Teglsteinspiper anbefales på generelt grunnlag å få isatt stålrør
Gulv er av betong med oppforet gulv på deler av etasje. Vegger er innvendig utforet på deler av grunnmur av betong/mur. Hulltaking er foretatt i stue, og måleresultatet var 21,9 %.
Det er malt tretrapp.
Det er malte fyllingsdører og finerdører innvendig.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Våtrommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Fuktmåling er foretatt i bod ved synlige vanninstallasjoner, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Det er støpejernsrør fra før 1990 med noe nyere plastrør på deler.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år
Det er naturlig ventilasjon og den er ventilert via klaffventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk i ventilator og avtrekksvifte på bad.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.
Branntekniske forhold er visuelt befart og det er kontrollert for røyk/brannvarslere, slukkeapparat og rømningsvei

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Fuktsikringstype er ukjent. Materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent.
Grunnmur av eldre utførelse i murverk Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon
Terreng anses å helle tilstrekkelig utfra bolig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

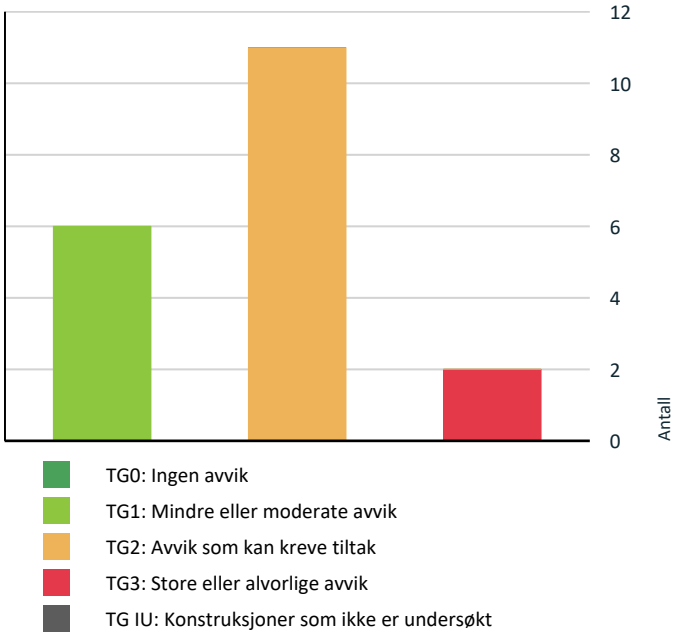
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Carport med bod i bakkant

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

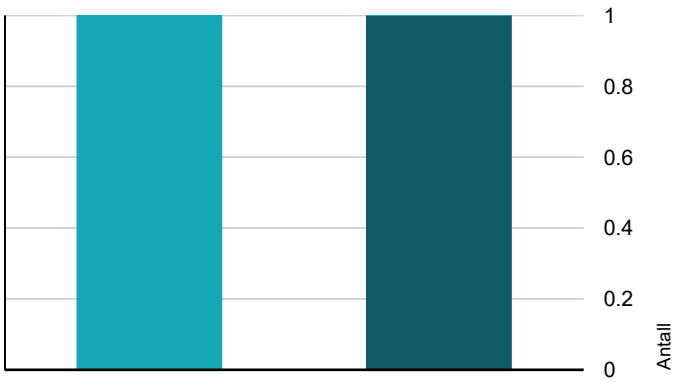
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist avvik rundt tetting av dør i kjeller og det er fukt i øvre del av karm
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm som følge av innadslående dører og alder

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen som følge av tidligere lekkasje ved pipe. Tørt på befaringstidspunkt.
Det er spor etter stripet borebille i synlige bygningsdeler, men i mindre omfang

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist at enkelte eldre vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass og det er synlige fuktskjolder på karmer
Vinduer har usikker fremtidig funksjon pga alder

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Vanntett sjikt på terrasse er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke naturlig avrenning fra trapp i kjeller slik at det blir stående vann i trappenedganger ved sterk nedbør

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt total høydeforskjell > 30 mm på loft og i boligens 1 etasje. Med tanke på boligens alder over 100 år så anses dette som normalt

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg under terreng, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Det er påvist indikasjoner på noe høye fuktverdier i kjellergulv ved målinger med fuktindikator. Størst utslag ute ved yttervegger
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur med synlige saltutslag på deler av mur

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Plastrør i kjeller er tapet etter tidligere lekkasjer og var tett på befaringstidspunkt.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke naturlig avrenning fra trapp i kjeller slik at det blir stående vann i trappenedganger ved sterk nedbør

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Trappen til loft og kjeller har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1916

Kommentar
Opplysninger om byggeår hentet ut fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skifertakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Taktekkingen vurderes å ha usikker gjenværende levetid som følge av alder og normal slitasje. Selv om det ikke er registrert tegn til pågående lekkasjer, øker risikoen for svikt i tekking og detaljer etter hvert som konstruksjonen eldes.

Årsak:
Naturlig aldring og værpåvirkning medfører gradvis nedbrytning av tekkematerialer, skjøter, gjennomføringer og beslag.

Risiko:
Økt risiko for utettheter, vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner ved videre aldring.

Konsekvens:
Eventuelle lekkasjer kan føre til fukt- og råteskader i takkonstruksjonen samt kostnadskrevende reparasjoner.

Anbefalt tiltak:
Taktekkingen bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Det må påregnes utskiftning eller vesentlig oppgradering av tekkingen innen overskuelig tid.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Pipe innkledd over tak.
Det er mønebeslag i metall. Bygningsdelen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige flater. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taket er et mansardtak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er tett kaldtloft og oppvarmet loftsrom. Synlige bjelker, undertak og overganger er kontrollert uten åpning av konstruksjon. Vurderingen er basert på visuell kontroll av synlige konstruksjonsdeler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen som følge av tidligere lekkasje ved pipe. Tørt på befaringstidspunkt.

• Det er spor etter stripet borebille i synlige bygningsdeler, men i mindre omfang

Konsekvens/tiltak

• Registrerte spor etter tidligere fuktpåvirkning viser at konstruksjonen har vært utsatt for vanninntrenging. Selv om forholdet fremstår som utbedret og tørt på befaringstidspunktet, representerer skadene et avvik som bør tas hensyn til ved vurdering av konstruksjonens tilstand.

Årsak:
Tidligere lekkasje ved pipegjennomføring har medført lokal fuktpåvirkning i takkonstruksjonen.

Risiko:
Det kan ikke utelukkes følgeskader eller skjulte svekkelser i berørte bygningsdeler som følge av den tidligere fuktbelastningen.

Konsekvens:
Eventuelle ikke-synlige følgeskader kan redusere konstruksjonens levetid og medføre behov for ytterligere undersøkelser eller utbedringer dersom forholdet utvikler seg.

Anbefalt tiltak:
Området bør holdes under observasjon gjennom normale tilsyn av loft og takkonstruksjon. Eventuelle tegn til ny fuktinntrenging må undersøkes nærmere.

• Forekomst av borehull viser at trevirket har vært utsatt for aktivitet fra stripet borebille. Selv om angrepet fremstår begrenset, representerer forholdet et avvik som bør følges opp for å avklare om aktiviteten er historisk eller pågående.

Årsak:
Stripet borebille angriper trevirke og etterlater karakteristiske borehull som spor etter tidligere eller pågående insektaktivitet.

Risiko:
Dersom aktiviteten er pågående kan omfanget øke og medføre ytterligere nedbrytning av trevirke over tid.

Konsekvens:
Ved fortsatt aktivitet kan trevirket svekkes lokalt, og det kan oppstå behov for skadedyrbehandling og utskiftning av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å overvåke forholdet og foreta nærmere vurdering dersom det oppdages ferskt boremel eller nye borehull. Eventuelle aktive angrep bør behandles av fagkyndig.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i trekonstruksjon med liggende bordkledning.
Befaring utført fra bakkenivå.
Fasader er vurdert uten bruk av lift eller stillas, med visuell kontroll fra terreng. Stikkprøver i nedre del av kledning.
Det er gjort punktvise undersøkelser av kledningen nær bakken for å avdekke eventuelle skader, fukt eller avvik.
Med tanke på bygningens alder så må det påregnes et avvik i vindskjold og tetthet ifht nyere boliger

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen er et avvik fra dagens anbefalte byggeskikk. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på kledning og underliggende konstruksjoner.

Årsak:
Kledningen er ført tett ned mot grunnmur uten tilstrekkelig åpning for lufting og drenering i nedre kant.

Risiko:
Redusert uttørkingsevne kan føre til oppfukting av kledning, lekter og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens:
Økt risiko for råte, soppvekst og redusert levetid på kledning og underliggende bygningsdeler, samt behov for tidligere vedlikehold eller utskiftning.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen der dette er praktisk mulig, slik at ventilasjon og uttørking av konstruksjonen forbedres.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer og takvinduer med 1-lags glass, 2-lags glass og 1 + 1 lags glass. Det er glassmalerier på enkelte av vindusglass. 2 stk glassmaleri skadet.
Vinduer er i all hovedsak fra byggeår, men det er foretatt noen utskiftninger. Fasaden er verneverdig og all utskiftning må foregå i samsvar med kommunens antikvar.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte eldre vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass og det er synlige fuktskjolder på karmer

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon pga alder

Konsekvens/tiltak

• Det er påvist svekket funksjon ved enkelte vinduer. Forholdet vurderes å være alders- og slitasjebetinget, og vinduenes alder gir en usikkerhet knyttet til videre funksjon og gjenværende levetid.

Årsak:
Normal aldring og slitasje på vindusrammer, beslag, hengsler og bevegelige deler kan medføre redusert funksjonalitet og treg betjening.

Risiko:
Videre slitasje kan føre til økende funksjonssvikt, redusert tetthet og behov for reparasjon eller utskiftning av enkelte vinduer.

Konsekvens:
Vanskelig betjening kan redusere brukervennlighet og ventilasjonsmuligheter, samt medføre økte vedlikeholds- og utskiftningskostnader over tid.

Anbefalt tiltak:
Vinduer med redusert funksjon bør justeres og vedlikeholdes der dette er mulig. Det må påregnes reparasjon eller utskiftning av enkelte vinduer etter hvert som slitasjen utvikler seg.

• Innvendig kondensering mellom glasslagene indikerer svikt i glassets forsegling og redusert isolerende funksjon. Fuktskjolder på karmer viser at vinduene har vært utsatt for fuktbelastning. Forholdene påvirker vinduenes funksjon og tilsier behov for tiltak.

Årsak:
Aldringsrelatert svikt i isolerglassforseglingen samt fuktpåvirkning over tid.

Risiko:
Videre nedbrytning av karmer og rammer, redusert varmeisolasjon og økt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens:
Redusert funksjon og energieffektivitet, samt risiko for utvikling av fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:
Skadede isolerglass bør skiftes. Fuktskadede karmer og rammer bør kontrolleres nærmere og nødvendige utbedringer gjennomføres. Videre vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer må påregnes.

• Vinduene har varierende alder og normal slitasje. Det er ikke registrert vesentlige funksjonssvikt ved befaringstidspunktet, men konstruksjonenes alder tilsier at gjenværende levetid er redusert.

Vurdering:
Vinduene vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder og forventet naturlig aldring av materialer, beslag, tetninger og overflatebehandling. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og utskiftninger på sikt.

Årsak:
Normal alders- og slitasjepåvirkning over tid med gradvis reduksjon av komponentenes funksjon og tetthet.

Risiko:
Økt risiko for redusert tetthet mot luft og nedbør, kondensproblematikk, driftsfeil på beslag samt behov for større vedlikeholdsarbeider eller utskiftning.

Konsekvens:
Redusert komfort og energieffektivitet, samt økte vedlikeholds- og utskiftningskostnader i kommende år.

Anbefalt tiltak:
Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og funksjonskontroll. Utskiftning må påregnes etter hvert som enkeltvinduer når slutten av sin tekniske levetid.



Tilstandsrapport





TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk, malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Ytterdører er av eldre dato og de fleste er innadslående.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt tetting av dør i kjeller og det er fukt i øvre del av karm

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm som følge av innadslående dører og alder

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull tetting rundt døren og påvist fukt i karm indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. Forholdet øker risikoen for videre fuktopptak og nedbrytning av trevirket dersom årsaken ikke utbedres.

Årsak:
Utilstrekkelig eller svekket tetting ved steintrapp/vegg 1 etasje og rundt dørkonstruksjonen, med påfølgende fuktinntrenging.

Risiko:
Videre fuktpåvirkning kan føre til råteutvikling, deformasjoner og redusert funksjon i dør og karm.

Konsekvens:
Økte skader på karm og omkringliggende konstruksjoner samt behov for mer omfattende utbedringer over tid.

Anbefalt tiltak:
Årsak til fuktbelastningen bør kartlegges nærmere. Tetting rundt døren må utbedres, og fuktskadede bygningsdeler bør kontrolleres og repareres ved behov.

• Påviste forhold mellom dørblad og karm kan medføre redusert lufttetthet og værbestandighet. Forholdet vurderes som et alders- og slitasjerelatert avvik som påvirker dørens funksjon og tetthet.

Årsak:
Aldring, slitasje på tetningslister og bevegelser i konstruksjonen har medført redusert tilpasning mellom dørblad og karm.

Risiko:
Økt risiko for trekk, luftlekkasjer, varmetap og inntrenging av fukt ved ugunstige værforhold.

Konsekvens:
Redusert komfort, svekket energieffektivitet og økt vedlikeholds- eller utskiftningsbehov over tid.

Anbefalt tiltak:
Tetningslister og justeringsmuligheter bør kontrolleres og utbedres ved behov. Dersom tilfredsstillende tetthet ikke kan oppnås, bør utskiftning av dør vurderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong med tilkomst fra gang 1 etasje.
Balkong er tekket med sarnafil

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på terrasse er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det vanntette sjiktet har nådd en alder hvor det må forventes økt risiko for svekket funksjon og redusert tetthet. Selv om det ikke er registrert lekkasjer eller skader ved befaringen, medfører alder usikker restlevetid og økt sannsynlighet for fremtidige avvik.

Årsak:
Normal aldring og slitasje på det vanntette sjiktet.

Risiko:
Økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner dersom tettheten svekkes.

Konsekvens:
Fuktskader, råteutvikling og redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner kan oppstå ved svikt i membranen.

Anbefalt tiltak:
Terrassen bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Utskifting av det vanntette sjiktet må påregnes innen overskuelig tid.

• Forholdet kunne ikke undersøkes på en tilfredsstillende måte, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til ventileringens utførelse og funksjon. Tilstandsgraden settes til TGIU som følge av manglende inspeksjonsmulighet.

Årsak:
Konstruksjonen var ikke tilgjengelig for kontroll, eller det forelå ikke tilstrekkelig inspeksjonsmulighet til å vurdere ventilasjonsforholdene.

Risiko:
Ved mangelfull ventilering kan det oppstå oppfukting, kondensdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Konsekvens:
Eventuelle skjulte avvik kan medføre fukt-, sopp- eller råteskader med påfølgende reparasjonsbehov dersom ventileringen ikke er tilfredsstillende.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser dersom det er mistanke om mangelfull ventilering eller fuktrelaterte forhold.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Bolig har stientrapper til kjeller og til 1 etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke naturlig avrenning fra trapp i kjeller slik at det blir stående vann i trappenedganger ved sterk nedbør

Konsekvens/tiltak

• Manglende naturlig avrenning fra trappenedgangen medfører økt fuktbelastning mot kjellerdør, grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet vurderes som et avvik som øker risikoen for vanninntrenging og fuktrelaterte skader.

Årsak:
Utilstrekkelig fall, manglende drenering eller utilfredsstillende avrenningsmuligheter i trappenedgangen.

Risiko:
Oppsamling av overvann ved kraftig nedbør kan føre til vanninntrenging i kjeller, økt fuktbelastning på grunnmur og raskere nedbrytning av materialer.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre fuktskader på bygningsdeler, redusert levetid på konstruksjoner og behov for utbedringstiltak dersom vanninntrenging oppstår.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall og/eller dreneringsløsning som sikrer effektiv bortledning av overvann fra trappenedgangen.



INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er parkett, laminat, flis og teppe.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm på loft og i boligens 1 etasje. Med tanke på boligens alder over 100 år så anses dette som normalt

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er registrert skjevheter og nivåforskjeller som overstiger dagens referansenivåer. Med bakgrunn i bygningens alder, konstruksjonstype og naturlige bevegelser gjennom lang brukstid vurderes forholdet som forventet for denne typen bebyggelse. Det ble ikke registrert forhold som indikerer pågående eller unormale setningsskader ved befaringstidspunktet.

Årsak:
Naturlige setninger, materialbevegelser og aldring gjennom bygningens levetid.

Risiko:
Det er risiko for at skjevheter kan øke noe over tid som følge av fortsatt naturlig bevegelse i konstruksjonen.

Konsekvens:
Skjevheter kan påvirke møblering, estetikk og enkelte bygningsdelers funksjon, men forholdet vurderes i hovedsak som aldersrelatert.

Anbefalt tiltak:
De registrerte skjevhetene vurderes ikke å ha vesentlig betydning for etasjeskillets bæreevne eller funksjon på befaringstidspunktet, men avviker fra anbefalte toleranser i henhold til NS 3600. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike tiltak vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelle som et selvstendig tiltak i en bolig av denne typen. Eventuelle utbedringer kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller ombygging.Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Videre utvikling bør følges opp gjennom normalt tilsyn og ved fremtidige vedlikeholdsarbeider.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling på bolig og dette er heller ikke foretatt ifbm utarbeidelse av tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er eldre pipe i teglstein og peisovn.
Pipe og ildsteder ble i 2024 kontrollert av feiervesen og det ble iflg tidligere eier ikke registrert noe avvik eller ilagt påbud om utbedringer.
Pipe er tekket med beslag på utside og ved befaring fra innside og det ble ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser.
Teglsteinspiper anbefales på generelt grunnlag å få isatt stålrør

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er av betong med oppforet gulv på deler av etasje. Vegger er innvendig utforet på deler av grunnmur av betong/mur. Hulltaking er foretatt i stue, og måleresultatet var 21,9 %.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg under terreng, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist indikasjoner på noe høye fuktverdier i kjellergulv ved målinger med fuktindikator. Størst utslag ute ved yttervegger

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur med synlige saltutslag på deler av mur

Konsekvens/tiltak

• Forhøyede fuktverdier i innforet konstruksjon under terreng er et avvik, da slike konstruksjoner er særlig utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende grunnmasser. Selv om det ikke er påvist skader ved kontrolltidspunktet, innebærer forholdet en økt risiko for fremtidig skadeutvikling. Begrunnelsen for TG2 er påvist forhøyet fuktnivå i konstruksjonen.

Årsak:
Fuktvandring fra omkringliggende grunnmasser og den generelle fuktbelastningen som oppstår i vegger under terrengnivå.

Risiko:
Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan over tid føre til soppvekst, råteskader og oppfukting av organiske materialer i den innforede veggkonstruksjonen.

Konsekvens:
Skjulte fuktskader kan utvikles uten at dette er synlig fra romsiden, med mulig behov for åpning av konstruksjonen og utbedringsarbeider.

Anbefalt tiltak:
Årsaken til de forhøyede fuktverdiene bør vurderes nærmere. Det anbefales å følge opp forholdet med kontrollmålinger og eventuelt ytterligere undersøkelser dersom fuktbelastningen vedvarer eller øker.

Tilstandsrapport

• Forhøyede fuktutslag i kjellergulv langs yttervegger er ikke uvanlig i kjellerkonstruksjoner som ligger mot eller under terreng. Målingene indikerer fuktpåvirkning i gulvkonstruksjonen, men målemetoden gir kun en indikasjon på fuktforholdene og ikke eksakte fuktverdier. Forholdet vurderes å representere en moderat risiko for fremtidig fuktrelatert skadeutvikling.

Årsak:
Fuktpåvirkning fra omkringliggende grunnmasser og naturlig fukttransport gjennom konstruksjoner mot terreng.

Risiko:
Vedvarende fuktbelastning kan bidra til oppfukting av gulvoverflater og tilstøtende konstruksjoner, samt gi grobunn for fuktrelaterte skader over tid.

Konsekvens: Forhøyet fukt kan medføre redusert levetid på overflater og oppbygde gulvkonstruksjoner, samt behov for vedlikeholds- eller utbedringstiltak dersom fuktnivået øker.

Anbefalt tiltak:
Forholdet bør holdes under observasjon. Ved planlagte oppgraderinger eller innredning av kjellerarealer anbefales det å ta hensyn til den registrerte fuktbelastningen og eventuelt foreta ytterligere undersøkelser.

• Saltutslag er en indikasjon på at fukt transporteres gjennom murkonstruksjonen. Forholdet viser at muren er utsatt for fuktbelastning, noe som over tid kan bidra til nedbrytning av overflater og redusert brukskvalitet i kjellerarealene.

Årsak:
Fuktinntrengning fra omkringliggende masser og naturlig fuktvandring gjennom murkonstruksjonen.

Risiko:
Videre fuktgjennomtrenging kan føre til økte fuktproblemer, skader på overflater og et mindre gunstig inneklima i berørte områder.

Konsekvens:
Avflassing av maling og puss, misfarging, luktproblemer og behov for vedlikehold eller utbedring kan oppstå dersom forholdet utvikler seg.

Anbefalt tiltak:
Årsaken til fuktbelastningen bør vurderes nærmere. Eventuelle tiltak kan omfatte forbedring av drenering, terrengfall eller andre fuktsikrende løsninger. Berørte overflater bør følges opp og vedlikeholdes etter behov.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen til loft og kjeller har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører og finerdører innvendig.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet har oppnådd en alder hvor slitasje og aldring av overflater, tettesjikt og installasjoner må forventes. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert skader ved befaringstidspunktet, er våtrommets tekniske standard slik at oppgradering må påregnes for å oppnå et nivå som tåler normal bruk etter dagens krav og forventninger.

Årsak:
Naturlig elde, slitasje og tekniske løsninger som avviker fra dagens byggeskikk og krav.

Risiko:
Økt risiko for skjulte fukt- og lekkasjeskader som følge av aldring og redusert funksjon i våtrommets fuktsikrende løsninger.

Konsekvens:
Behov for omfattende oppgradering eller rehabilitering av våtrommet dersom skader oppstår eller funksjonen svekkes ytterligere.

Anbefalt tiltak:
Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold. Oppgradering eller rehabilitering må påregnes for å tilfredsstille dagens krav og forventet funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2 ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

2 ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i bod ved synlige vanninstallasjoner, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6 %.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Kobberrør og rørskjøter har nådd en alder hvor det må forventes økt sannsynlighet for slitasje, korrosjon og svikt i skjøteforbindelser. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert lekkasjer ved befaringstidspunktet, medfører alderen usikkerhet knyttet til anleggets fremtidige funksjon og tetthet. Begrunnelsen for TG2 er høy alder og redusert forutsigbarhet for videre levetid.

Årsak:
Normal aldring av rørmaterialer og skjøteforbindelser gjennom lang brukstid.

Risiko:
Økt risiko for lekkasjer, korrosjonsskader og svikt i rørskjøter etter hvert som anlegget eldes ytterligere.

Konsekvens:
Vannlekkasjer kan medføre fuktskader på bygningsdeler, innredninger og overflater, samt behov for reparasjon eller utskiftning av deler av rørsystemet.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør og skjøter. Utskiftning eller oppgradering av rørsystemet bør påregnes som del av fremtidig vedlikehold.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er støpejernsrør fra før 1990 med noe nyere plastrør på deler. Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Plastrør i kjeller er tapet etter tidligere lekkasjer og var tett på befaringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

• Støpejernsrør har oppnådd en alder hvor det må forventes økt risiko for korrosjon, slitasje og redusert funksjon. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaringstidspunktet, medfører alderen usikkerhet knyttet til rørsystemets gjenværende levetid og fremtidige funksjon. Begrunnelsen for TG2 er høy alder og usikker restlevetid.

Årsak:
Naturlig aldring og innvendig slitasje på støpejernsrør over lang brukstid.

Risiko:
Økt risiko for korrosjon, lekkasjer, tilstoppinger og redusert avløpsfunksjon etter hvert som rørene eldes ytterligere.

Konsekvens:
Svikt i avløpssystemet kan medføre lekkasjer, fuktskader, driftsproblemer og behov for omfattende reparasjoner eller utskiftning.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpsanlegget. Tilstandsvurdering med kamerainspeksjon kan vurderes for nærmere kartlegging av rørenes tilstand. Utskiftning må påregnes på sikt.

• Taping av avløpsrør anses som en midlertidig reparasjonsløsning og gir usikkerhet knyttet til rørets langsiktige funksjon og tetthet. Selv om røret var tett ved befaringen, foreligger det et dokumentert skadehistorikk som begrunner tilstandsgrad TG2.

Årsak:
Tidligere lekkasje fra avløpsrør har blitt utbedret ved bruk av tape rundt skadestedet.

Risiko:
Det foreligger risiko for at reparasjonen svekkes over tid, med fare for ny lekkasje og fuktpåvirkning av omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens:
Ved lekkasje kan det oppstå fuktskader på bygningsdeler og inventar, samt behov for reparasjon eller utskiftning av det aktuelle røret.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å erstatte den tapede rørdelen med en varig og forskriftsmessig reparasjon eller utskiftning. Forholdet bør følges opp ved ordinært vedlikehold.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon og den er ventilert via klaffventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk i ventilator og avtrekksvifte på bad.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er visuelt befart og det er kontrollert for røyk/brannvarslere, slukkeapparat og rømningsvei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringstype er ukjent. Materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Eldre grunnmurskonstruksjoner er ofte oppført uten utvendig fuktsikring etter dagens standard. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring medfører økt risiko for fuktvandring gjennom grunnmuren og inn i tilstøtende konstruksjoner. Begrunnelsen for TG2 er usikkerhet knyttet til fuktsikringens utførelse og den forhøyede risikoen for fuktpåvirkning som følger av bygningens alder.

Årsak:
Bygningen er oppført i en periode hvor dagens krav til utvendig fuktsikring ikke var etablert eller vanlig benyttet.

Risiko:
Det er økt risiko for fuktgjennomtrengning, oppfukting av innvendige overflater og fuktrelaterte skader i konstruksjoner mot terreng.

Konsekvens:
Forhøyet fuktbelastning kan føre til redusert levetid på bygningsmaterialer, dårligere inneklima og behov for framtidige utbedringstiltak.

Anbefalt tiltak:
Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidig oppgradering av kjeller- eller grunnmurskonstruksjoner. Ved tegn til fuktproblemer anbefales nærmere undersøkelser og vurdering av utvendige fuktsikrende tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av eldre utførelse i murverk Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng anses å helle tilstrekkelig utfra bolig.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

• Det er ikke naturlig avrenning fra trapp i kjeller slik at det blir stående vann i trappenedganger ved sterk nedbør

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen til loft og kjeller har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Manglende naturlig avrenning fra trappenedgangen medfører økt fuktbelastning mot kjellerdør, grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet vurderes som et avvik som øker risikoen for vanninntrenging og fuktrelaterte skader.

Årsak:
Utilstrekkelig fall, manglende drenering eller utilfredsstillende avrenningsmuligheter i trappenedgangen.

Risiko:
Oppsamling av overvann ved kraftig nedbør kan føre til vanninntrenging i kjeller, økt fuktbelastning på grunnmur og raskere nedbrytning av materialer.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre fuktskader på bygningsdeler, redusert levetid på konstruksjoner og behov for utbedringstiltak dersom vanninntrenging oppstår.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall og/eller dreneringsløsning som sikrer effektiv bortledning av overvann fra trappenedgangen.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Bygninger på eiendommen

Carport med bod i bakkant



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

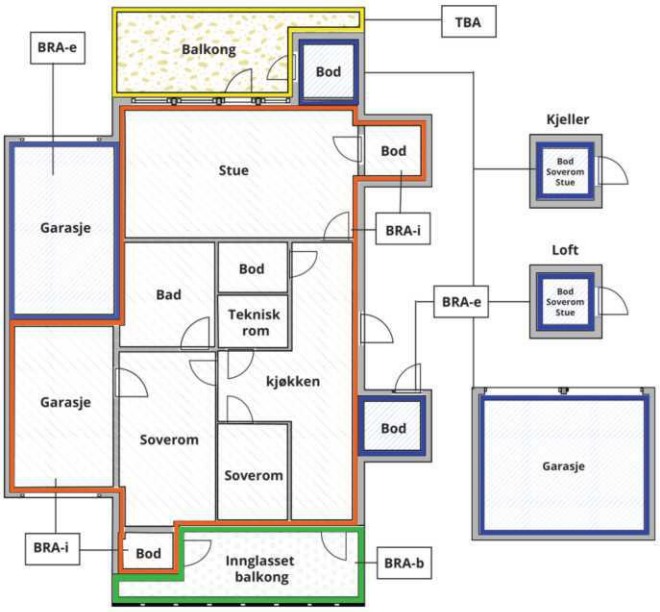
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	81			81	
Loft	16			16	
2 Etasje	76			76	4
Kjeller	72			72	
SUM	**245**				**4**
SUM BRA	**245**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Vindfang, gang, bod, stue, stue 2, kjøkken, toalettrom		
Loft	Gang, loftstue		
2 Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad		
Kjeller	Verksted, bod, bod 2, bod 3, gang, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagens eier har utført noe innvendige oppgraderinger av 1 og 2 etasje

Carport med bod i bakkant

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Kommentar

Dette er en carport med tett bod i bakkant.
Etter NS 3940 vil en carport med 3 tette sider og åpen front uten port normalt regnes som et åpent overbygd areal, ikke som et lukket garasjeareal. Dette gjelder så lenge fronten er åpen og konstruksjonen ikke er omsluttet av vegger eller port. Areal 15m2 er derfor ikke tatt med i arealoppmåling eller i BRA-E

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Harald Ingebrigtsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	40	229		0	488.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Haraldsgata 36

Hjemmelshaver
Naustaberg AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig ligger i sentrum av Haugesund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Parkering i egen gårdsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Del med takstmann	21.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	
2	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS
Skjelavikvegen 47B
5515 HAUGESUND

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

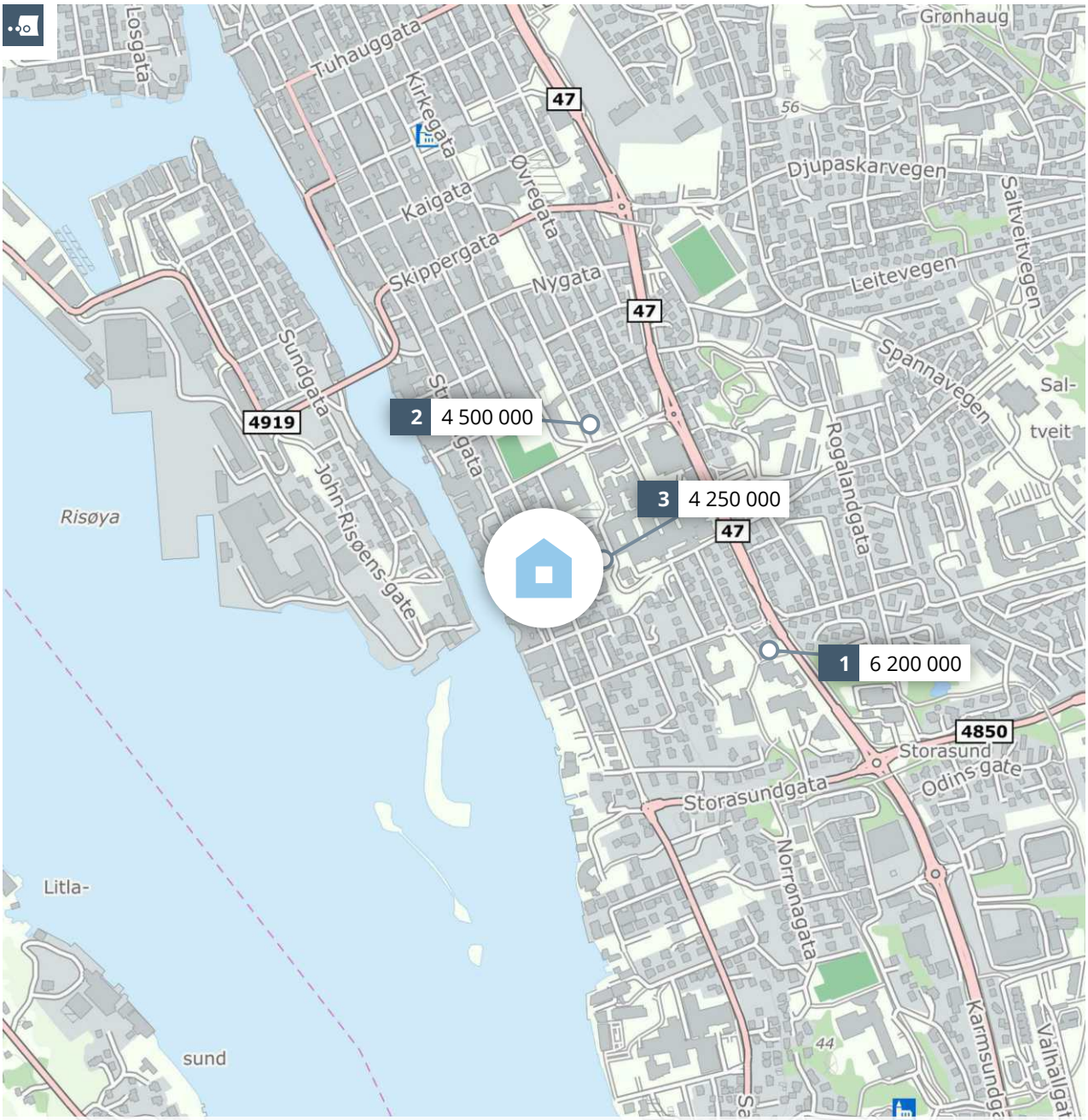
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



Meglers verdivurdering

HARALDSGATA 36

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 25.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Leiv Helge Kaldheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haraldsgata 36, 5528 HAUGESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1916

GNR 40 BNR 229 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1106 HAUGESUND GRUNNKRETS SYKEHUSET

Verdivurdert til

4 950 000

-	4 950 000	20 204
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	245 m²	- m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1916

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjørgvingata 23 E 221 m² 1912 893 m² 5 sov	23.09.2026	6 500 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**28 054**
2 Rådhusgata 65 154 m² 1910 388 m² 2 sov	11.12.2025	4 900 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**29 221**
3 Henrik Ibsens gate 64 157 m² 1957 470 m² 2 sov	08.10.2025	4 150 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**27 070**

Boligen er innbydende og fremstår svært delikat og velholdt. Farge og materialvalg harmonerer godt med husets klassiske stil og understreker den særegne sjarmen og karakteren.

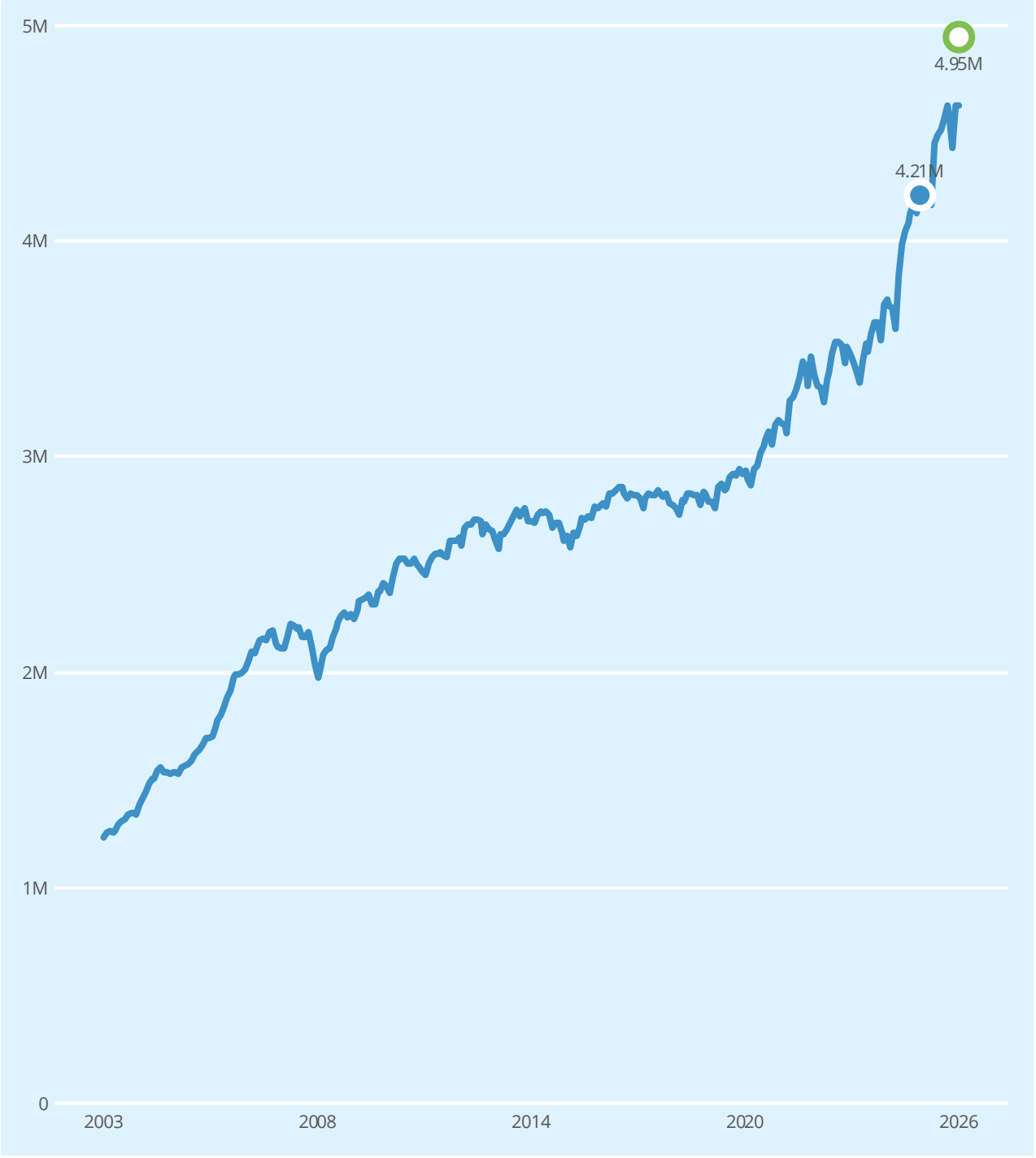
Inneholder bl.a. 3 romslige soverom, to stuer, lyst og fint kjøkken, toalettrom, bad og flere boder.
Carport med El-billader og bod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.08.2025	29.08.2025	31.10.2025	3 400 000	4 210 000	0	4 210 000

Eneboliger til salgs i HAUGESUND kommune nå

40
eneboliger til salgs

7.2M
7.0M
6 750 000 Prisantydning i snitt
6.6M
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
51
dager

Eneboliger solgt i HAUGESUND kommune siste 3 mnd

55
eneboliger solgt

5.3M
5 031 000 Salgspris i snitt
4 739 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.1M

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

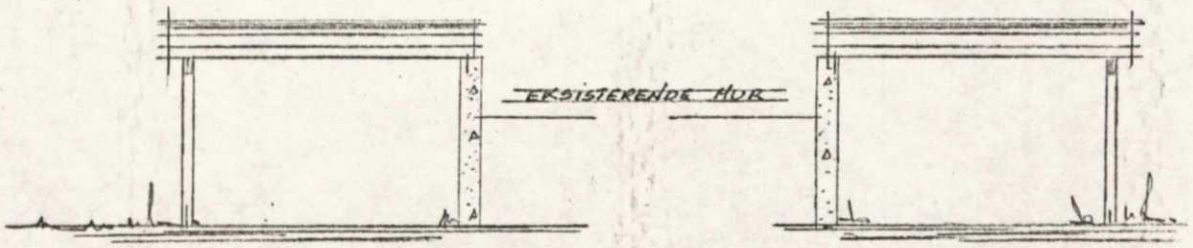
for 6.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

37 272 Rogaland fylke i snitt siste 3 mnd

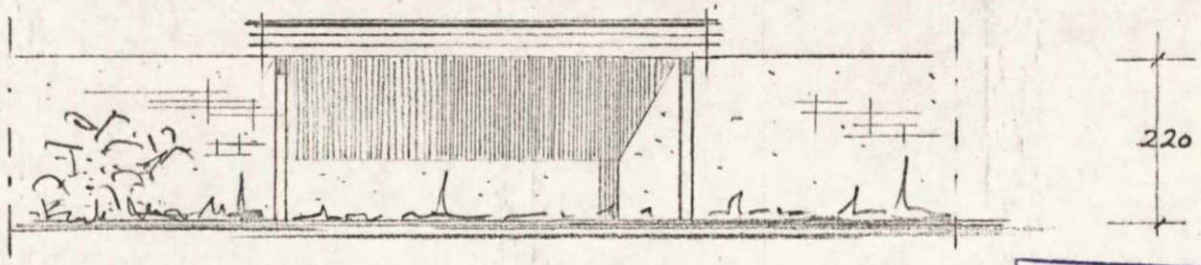
29 028 HAUGESUND kommune i snitt siste 3 mnd

20 204 Haraldsgata 36 Totalpris 4 950 000

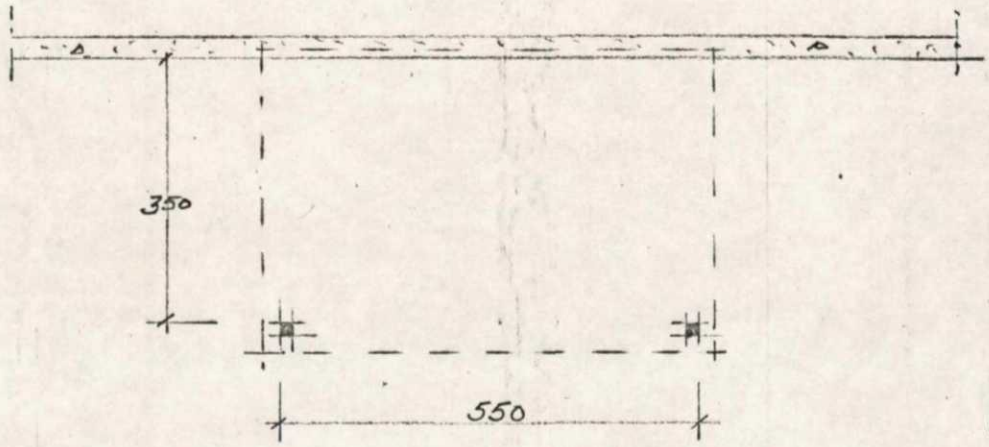


FASADE MOT NORD

FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



HAUGESUND BYGNINGSRAD
J.nr.: 1146/73 - 28/11 -
Behandlet: 19/12
Sak nr.: 1124/73

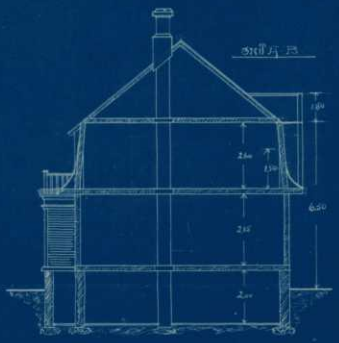
SØKNAD OM OPPSETTING AV CARPORT	5/12-73	Tegn. TSL
	Målestokk 1:100	Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
JOHN ANDREAS HELAND HARALDSGT. 36.		
	Erstattet av:	

Enebolig for Herr P. Stevelink

Haraldsgaten No 6



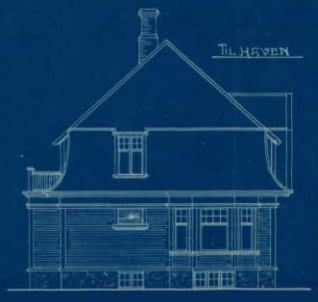
Til Gaten



Snitt A-B

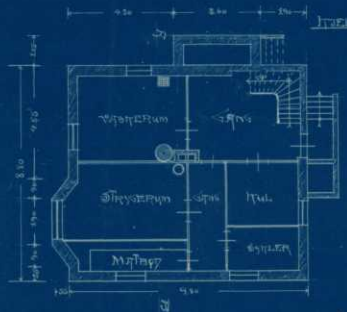


Til Gaarden

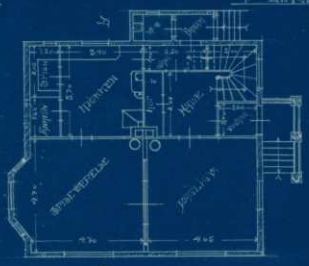


Til Haven

Kjelder



1ste Etasje



Loftsetage



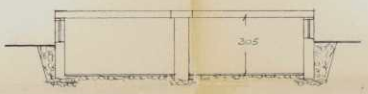
Mot Nord





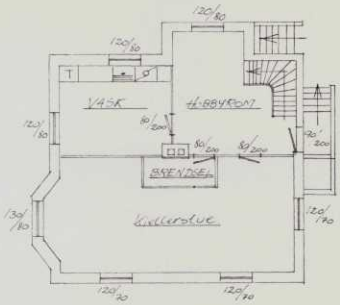
FASADE MOT NORD

SNITT AV KJELLER





FASADE MOT VEST



HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 1279/77 - 24/2
Behandlet: 3/5
Sak nr.: 843/77

BYGGHERRE: Thon Andreas Nedland Torvdalsgt. 34

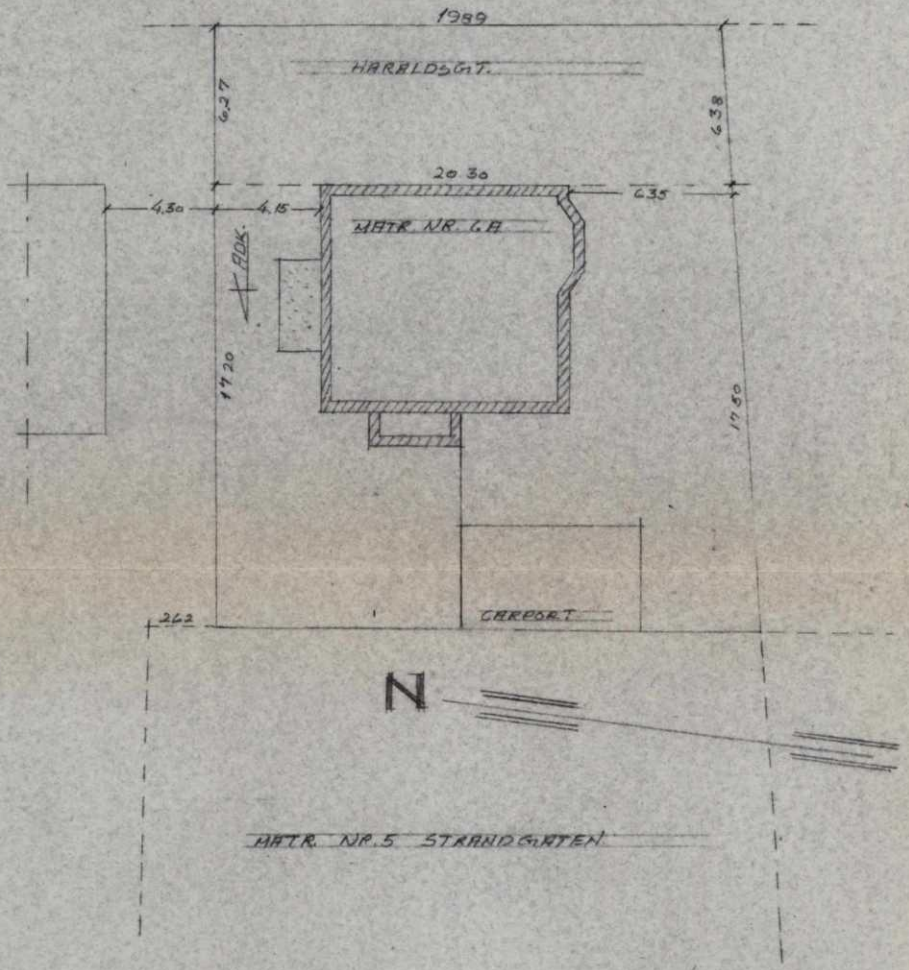
Dato: 2/4-77	Konstr./tegnet: S.H.N.	Tracet	Målestokk: 1:100
Kontroll	Stand-kontroll	Godkjent	

Diverse små forandringer.

Erstatning for:	Erstattet av:
Merknlening:	Beregning:

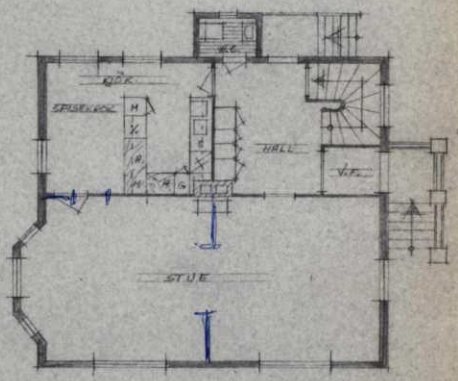
Thorolf Gimperen A.s

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

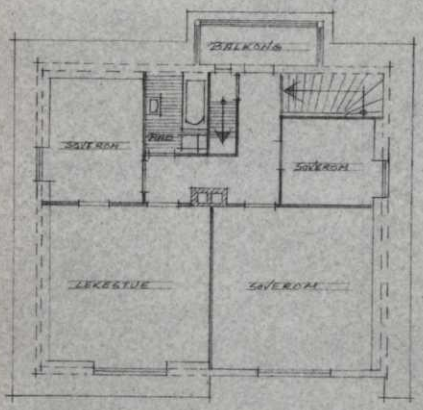


HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 1886/73 - 28/11 -
Behandlet: 19/12
Sak nr.: 1194/73

SITUASJONSKART
MED ANVIST CARPORT
16/11-73 BL
1:200
HERR HELAND.



1. ETASJE



LOFTSETASJE

UTVENDIGE MÅL ER UENDRET.

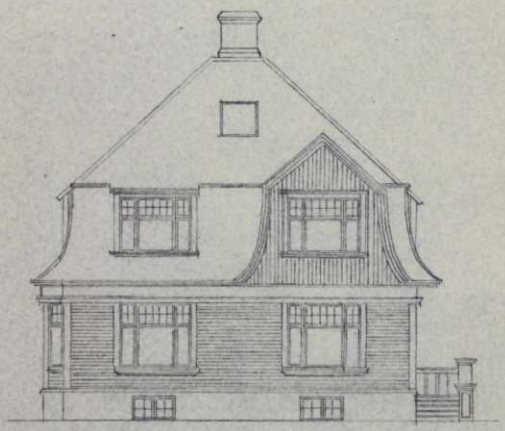
HAUGESUND BYGNINGSKONTOR
Jnr.: 1996/73 - 28/11 -
Behandlet: 19/12
Sak nr.: 1194/73

DIVERSE FORANDRINGER PÅ HUS I HARALDSGT. 36

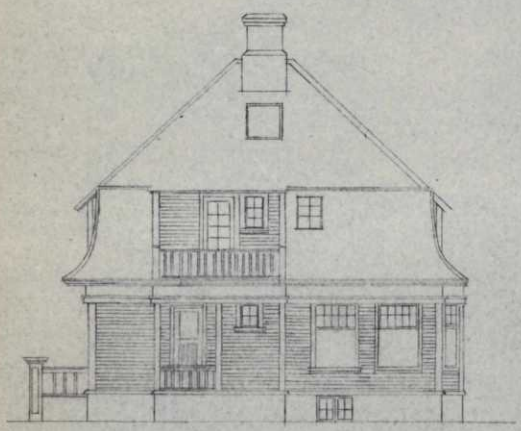
16/11-73 BA

1:100

HERR. MÆLAND



FASADE MOT NABOEIENDOM (ØST)



FASADE MOT VEGT

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
Jnr.: 1886/73 - 28/11
Behandlet: 19/12
Sak nr.: 1194/73

ENKELE FORANDRINGER PÅ FASADE I HAGEVEIEN 34

16/11-73 B1

1:100

HERR NIELSEN

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

J.nr. 1279/77. KM/br

U t s k r i f t

av Haugesund bygningsråds møtebok den 24. august 1977. Sak: 849/77.

Haraldsgt. 36. Melding av 26/7-77 fra John Andreas Meland - skifting av vinduer og ominnredning i kjeller - nytt vindfang.

Brev hit dat. 25/7-77:

Eiendom, Haraldsgt. 36.

Jeg søker herved om diverse forandringer på eiendom, Haraldsgt. 36.

Forandringer er som følger:

Skifting av vinduer i kjelleretasje. Vinduene vil få samme utforming som de eksisterende men med isolerglass.

Ominnredning av kjelleretasje til kjellerstue/lekerom og vaskerom/hobbyrom.

Oppsetting av bislag (innkledning av eksisterende veranda mot vest). Innsetting av nytt vindu mot vest og ny dør mot nord, i bislag.

Med hilsen

John Andreas Meland
(sign.)

Den anmeldte kjellerstue/lekerom får romhøyde 2.05 m og lysarealet synes å bli mindre enn 1/10 av golvarealet.

Naboers interesser anses ikke berørt.

Iflg. delegasjon i h.h. til lovens § 14 godkjennes meldingen, men kjellerstuen/lekerommet kan ikke godkjennes som rom for varig opphold i det romhøyde og lysareal ikke blir tilstrekkelig, jfr. byggeforskriftenes kap. 31:21 - 23.

Saken refereres på første bygningsrådsmøte.

Bygnings- og reguleringssjefen, Haugesund den 3. august 1977.

Per Frøiland

Sendes: John Andreas Meland.

Gjenpart.

Sak nr. 150/15.

Færdigattest

(Bygningslovens § 79)

for No. 6a Storebøgaten

Herved attesteres, at det i Bygningsanmeldelse fra Peder Stavelands.
som Bygherre og Peder Stavelands. som Bygmester den 4/10 - 15
anmeldte og den 4/10 - 15. approberede Byggeforetagende er færdigt overensstemmende med Bygningsloven — og at de til Dato opførte:

Skorstenspiper .....
Lodpiper 2.
Ildsteder: i Kjælderen 2. (Hvilkerne indbefattet).
— i 1ste Etage 3.
— i 2den „ 5
— i 3die „ .....
— i 4de „ .....
— paa loftet .....

er lovlige .....

Haugesund den 7 februar 1917

Fredrik Pettersen
~~Brandinspektør og Feierinspektør~~
Bygningsinspektør.

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HARALDSGATEN 36	Beregnet areal	488.4
Etablert dato	02.02.1911	Historisk oppgitt areal	488,1
Oppdatert dato	08.11.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	15.04.2009 15.04.2009			40/54, 40/55, 40/56, 40/61, 40/229, 40/232, 40/234
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.02.1911			40/212 (-488,1), 40/229 (488,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6591366.36	288644.65	0	Ja	488.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NAUSTABERG AS S921219334	Hjemmelshaver (H) 1/1	Idrettsvegen 18 4270 ÅKREHAMN	

Adresse

Vegadresse: Haraldsgata 36

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5528 HAUGESUND	Kirkesogn	06050101 Vår Frelser
Grunnkrets	516 Sykehuset	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	3 BREIDABLIK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	171119960		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	171194490		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 171119960: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.09.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Haraldsgata 36	H0101	40/229	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 171194490: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.09.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	40/229	-	-	-	-	-

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

Utskriftsdato: 16.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	229	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haraldsgata 36, 5528 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1700
Navn	Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf
Delarealer	**Delareal** 127 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** Veg
	Delareal 361 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 488 m^2 **KPHensynsonenavn** H350_4 **KPFare** Brann-/eksplosjonsfare

Delareal	488 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Id	202401
Navn	Kommunedelplan for gatebruk og parkering i Haugesund sentrum
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

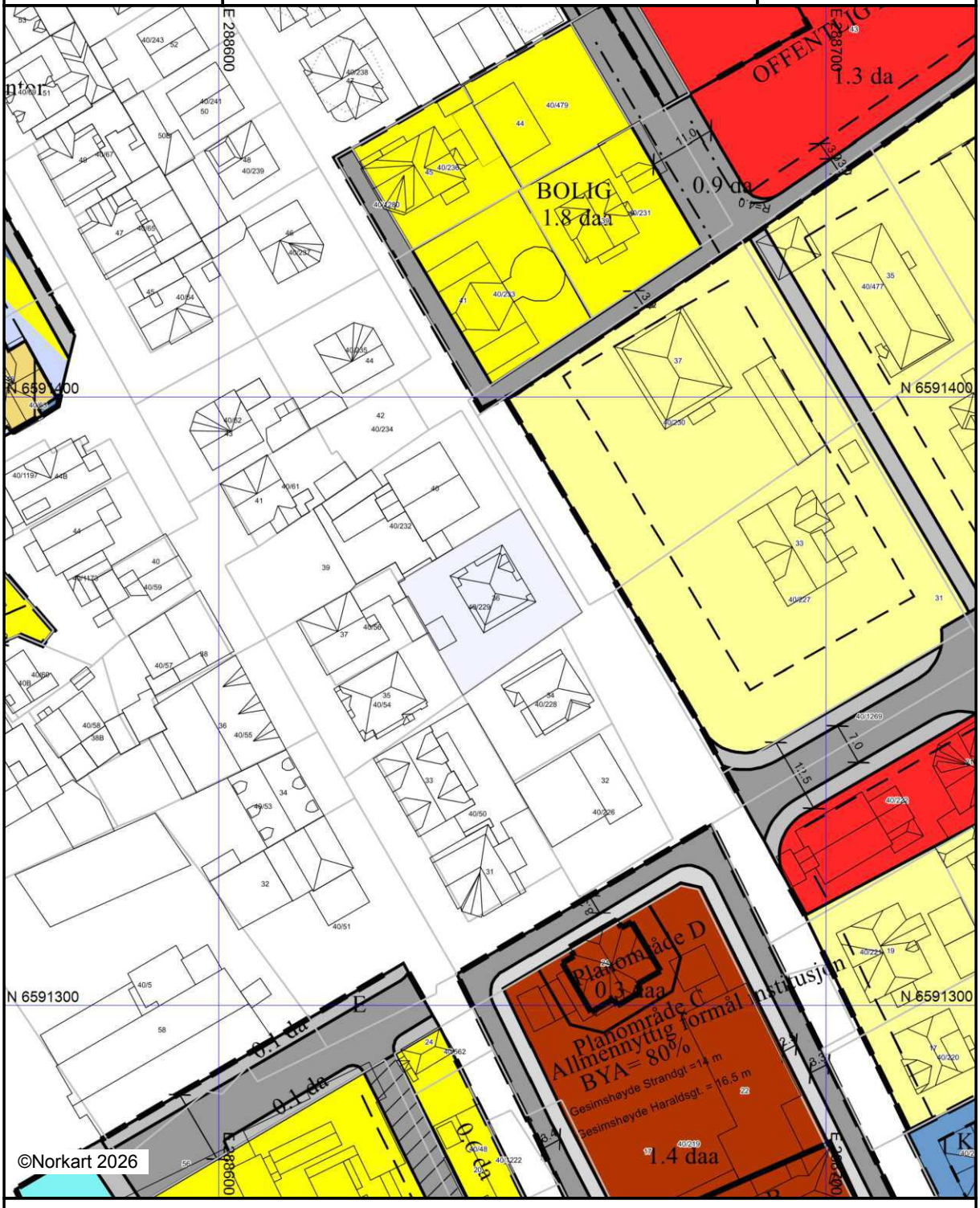
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/229
Adresse: Haraldsgata 36
Utskriftsdato: 16.09.2026
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
- Område for kontor
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Almennyttig institusjon (sykehus,aldershjem
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Friområder
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Annet spesialområde
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg
- Bolig/Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Tjenesteyting
- Veg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

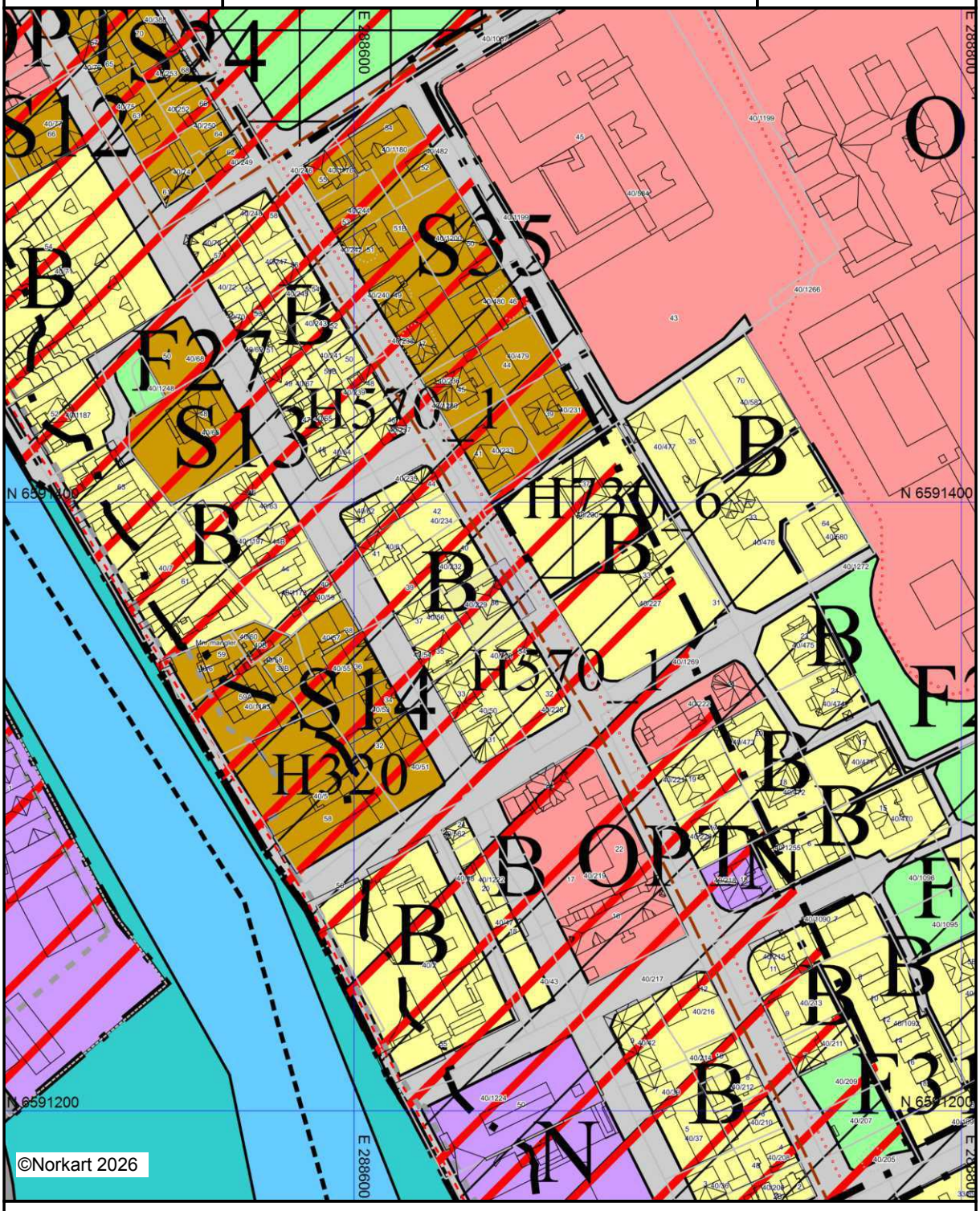
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/229
Adresse: Haraldsgata 36
Utskriftsdato: 16.09.2026
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 grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende
- Park - fremtidig
- Ferdsel - nåværende
- Farleder - nåværende
- Havn i sjø - nåværende
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 16.09.2026

Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	229	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haraldsgata 36, 5528 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	2 920,29 kr
Eiendomsskatt	8 192,00 kr
Feiing	1 000,00 kr
Vann	2 483,18 kr
Sum	**14 595,47 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Årsgebyr feiing og tilsyn	0%	2 STK	500.00	1/1	0 %	1 000,00 kr	750,00 kr
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr	790,91 kr
Forskudd Vann 2026	15%	39 m^3	26.13	1/1	0 %	1 018,99 kr	764,24 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	1 101,41 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	39 m^3	35.45	1/1	0 %	1 382,73 kr	1 037,04 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr	156,97 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2256700 STK	4.00	1/1	0 %	9 027,00 kr	6 769,50 kr
Avlest forbruk vann	25%	21.5 m^3	28.40	1/1	0 %	610,60 kr	610,60 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-32 STK	28.40	1/1	0 %	-908,80 kr	-908,80 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk avløp	25%	21.5 m^3	35.75	1/1	0 %	768,63 kr	768,63 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-32 STK	35.75	1/1	0 %	-1 144,00 kr	-1 144,00 kr
Avlest forbruk vann	15%	21.5 m^3	26.13	1/1	0 %	561,75 kr	561,75 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-32 STK	26.13	1/1	0 %	-836,10 kr	-836,10 kr
Avlest forbruk avløp	15%	21.5 m^3	32.89	1/1	0 %	707,13 kr	707,13 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-32 STK	32.89	1/1	0 %	-1 052,48 kr	-1 052,48 kr
					Sum	**13 867,85 kr**	**10 076,80 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50
E-post : post@him.as

DATO: 22.09.2026

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.40.229.0.0
Adresse: Haraldsgata 36
Eierkontakt: Naustaberg As

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk standard renovasjonsavgift kr 3.796,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet

HIM tilbyr forskjellige abonnementer og ulike størrelser på beholderne, men hver boenhet blir automatisk ilagt 1 stk. standard renovasjonsavgift

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.
I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.
Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2026.

Dersom eiendommen har privat slamanlegg, vil kostnad for årlig slamtømming bli lagt til på faktura fra HIM. Vennligst undersøk med kommunen om det er evt. utestående avvik på slamtanken som megler bør gjøres kjent med.

Restansen utgjør kr 1 898,00 for år 2026 pr. 22.09.2026. I tillegg kommer renter og gebyrer og inkassosalær til Amili.
Ta kontakt med Amili på legal@amili.no, for å få opplysninger om restanse og betalingsinformasjon.

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Haraldsgata 36

Nabolaget Haugesund sentrum - vurdert av 121 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	5 min 0.5 km
Hauge skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	19 min 1.7 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	6 min 2.4 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	12 min 1 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Smedasundet Totalt 6 ulike linjer	1 min 0.1 km
Haugesund Karmøy	17 min
Bergen Flesland	98 km

BARNEHAGER

Balder FUS barnehage	4 min
Ona FUS barnehage	4 min
Grid FUS barnehage	4 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Markedet	4 min
Coop Extra Helsehuset	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

VARER/TJENESTER

Markedet	6 min
Apotek 1 Løven Haugesund	4 min
Haugesund Vinmonopol	6 min

SPORT

Holbergsplass balløkke	6 min
Lillesund tennisanlegg	7 min
Vici treningssenter	8 min
iTrain Haugesund	10 min

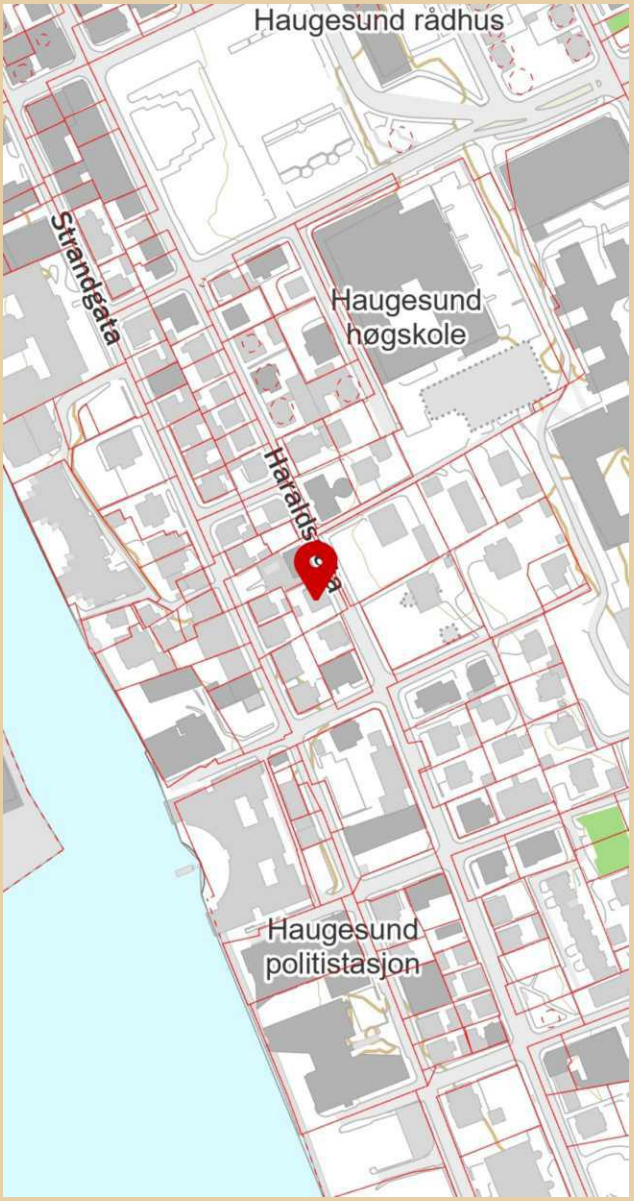
Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Serveringstilbud
Bra 71/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Haraldsgata 36, 5528 Haugesund
Gnr. 40, Bnr. 229, Haugesund kommune.

Oppdragsnummer:
314260266

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Leiv Helge Kaldheim

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 900 59 089

E-post: leiv.helge.kaldheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
