PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

UTSIRAGATA 42 B

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Tegninger

Innflytningstillatelse

Matrikkel

Planrapport

Reg. kart

Grunnkart

Kommuneplankart

Kommunale avgifter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	314260276
Addresse	Utsiragata 42 B		
Postnr.	5537	Sted	HAUGESUND
Selgers navn	Kari Norheim		
Selgers navn	Eli Eielsen		

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

Avdødes navn:

Eli Eielsen

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Tidligere eier har vært meget opptatt av å ivareta huset i best mulig stand i alle år. Vært hennes livsprosjekt.

Initialer selger:
K N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.10.2026

Signert av *Kari Norheim*

Initialer selger:
K N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig

Utsiragata 42 B , 5537 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 36, bnr. 238

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1409 **Eiendomsverdi ref nr:** LJ6676

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026117

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.

SIGMA TAKST AS

Sigma Takst AS er et uavhengig takstfirma med base på Karmøy, spesialisert på tilstandsrapporter og energirådgivning. Vi kombinerer fagkunnskap, erfaring og moderne verktøy for å gi deg nøyaktige vurderinger og trygg veiledning – enten du skal kjøpe, selge, bygge eller oppgradere bolig.

Bak selskapet står bygningssakkyndig, fagskoleingeniør og mester i byggfaget, med utdanning fra NEAK (Norges Eiendomsakademi) og sertifisering som Enova-godkjent energirådgiver. Med skarpt øye for detaljer og solid forståelse for norske byggeskikker, leverer vi rapporter og vurderinger som både er grundige og juridisk holdbare.

Hos oss møter du en personlig og tilgjengelig rådgiver – uten mellomledd eller unødvendig byråkrati. Vi tror på ærlighet, punktlighet og godt håndverk – både i felt og på papir.

Les mer om oss og våre tjenester på www.sigmatakst.no



Rapportansvarlig

Njål Magne Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
njaal@sigmatakst.no
412 82 709

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Enebolig oppført i 1970 med kjeller og 1. etasje. Garasje er tilknyttet kjelleren. Bygningen er oppført med konstruksjoner av murstein, betong og bindingsverk av tre.

Bygninger fra denne perioden vil normalt avvike fra dagens krav til blant annet konstruksjonsoppbygning, isolasjon, energieffektivitet og tekniske løsninger. Tilstandsgradene er fastsatt i henhold til gjeldende standard og bygger på bygningens alder, normal slitasje, observerte forhold, faglig skjønn og tilgjengelig dokumentasjon på befaringsdagen.

Bygningen bærer preg av alder, og vedlikehold og modernisering må påregnes. Det må forventes enkelte skjevheter og knirk i gulv, samt misfarging, sprekkdannelser og alminnelige bruksspor på overflater som følge av alder og bruk.

Våtrommene er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Eldre stålsluk og skader i beleggene medfører at våtrommene ikke vurderes som tette.

De fleste vinduene er av eldre dato. Det er registrert fukt- og råteskader i enkelte karmer, og utskifting av hoveddelen av vinduene må påregnes. Terrassedøren har fuktopptak i dørbladet og bør fornyes.

Det er registrert synlig fukt på vegger i garasjen og i rom under terreng. Forholdene bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak må iverksettes for å begrense eller stanse fuktinntrengningen.

Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner nærmer seg eller har passert forventet teknisk levetid. Løpende vedlikehold og fremtidige utskiftinger må derfor påregnes.

Rapporten er basert på en visuell befaring uten destruktive inngrep. Det vises for øvrig til vurderingene av de enkelte bygningsdelene og tilhørende tilstandsgrader i rapporten. Boligen var møblert og bebodd på befaringsdagen, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Boligen selges som dødsbo. Egenerklæringen er enkelt utfylt og gir begrenset informasjon om boligens historikk og tidligere forhold. Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med plater av metall.
Loddbord av tre. Vindskier av metall.
Takrenner og nedløp av metall. Beslag av metall.
Bly rundt gjennomføringen av pipe.
Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjoner av treverk (sperrekonstruksjon).
Det er kaldt loft med synlige sutak av rupanel.

Vegger er oppført i murstein og bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med stående trekledning og murverket har synlig murstein som er slemmet/malt utvendig.
Vinduer med karmer av tre med isolerglass.
Hovedytterdør av tre/teak i lakkert utførelse.
Kjellerdør av tre med isolerglass i malt utførelse.
Terrassedør av tre/teak med isolerglass i malt/lakkert utførelse.
Sørvendt terrasse med utgang fra gang.
Utvendige trapper av betong.
Garasje i tilknytning kjelleren.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflatene består hovedsakelig av parkett, gulvbelegg og teppe.
Veggoverflatene består hovedsakelig av tapet, trepanel og malte murkonstruksjoner, mens tak og himlinger består av malte plater og trepanel.
Etasjeskillere av tre og betong i 1. etasje.
Gulv av betong i underetasjen.
Boligen ligger i et område med usikker radonforekomst ifølge [NGU/Statens strålevern sine radonkart].
Bygget har pipe av murstein fra byggeår.
Det er montert peis med åpen innsats i stue i 1. etasje. Vedovn i kjellerstue. Sotluke er plassert i kjeller.
Hulltaking er foretatt i kjeller og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er krypkjeller under soverom lengst mot nord i 1. etasjen.
Etasjeskiller er av tre.
Boligen har sted bygde trapper. Rekkverk og håndløpere av tre. Det er teppe i trinn.
Innvendige dører med karmer av tre. Glatte dørblader hovedsakelig av finer.
Dørblad med glassfelt mellom gang og stue.
Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad/dusjrom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet er gammelt (byggeår) i forhold til hva en kan forvente av ett våtrom og det er ikke tett rundt sluken.
Belegg på gulv.
Tapet og fliser på vegger rundt badekaret.
Himlingsplater i tak.
Rommet er innredet med servant og badekar.
Eldre stålsluk i gulvet.
Hulltaking er ikke gjennomført. Våtrommet er i en slik tilstand at ytterligere undersøkelser ved hulltaking ikke anses nødvendig for vurderingen. Det er allerede påvist synlige skader og svekkelser i overflater og konstruksjoner.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet er gammelt (byggeår) i forhold til hva en kan forvente av ett våtrom og det er ikke tett rundt sluken.
Belegg på gulv.
Trepanel på vegg og i tak.

Beskrivelse av eiendommen

Eldre stålsluk i gulvet.
Hulltaking er ikke gjennomført. Våtrommet er i en slik tilstand at ytterligere undersøkelser ved hulltaking ikke anses nødvendig for vurderingen. Det er allerede påvist synlige skader og svekkelser i overflater og konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate og heldekkende vask av metall. Det er fliser på vegg over benkeskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › 1. Etasje › Toalettrom
Belegg på gulv.
Tapet på vegger og malt himling.
Rommet er innredet med toalett og servant.
Naturlig avtrekksventilasjon.

Toalettrom › Kjeller › Toalettrom
Belegg på gulv.
Baderomsplater på vegger og malt himling.
Rommet er innredet med toalett og servant.
Rommet har avtrekk via eldre elektrisk styrt vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Tilgjengelige avløpsrør er av støpejern fra før 1990.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.
Avtrekksvifte i fra kjøkken.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.
Mesteparten av det elektriske anlegget er fra byggeår. Innmaten i sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer.
Det er skru sikringer på hovedinntaket. El-kontroll i 2026.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller alder for drenering og utvendig fuktsikring rundt grunnmuren. Det ble heller ikke observert synlige forhold som tilsier at dreneringen er fornyet i nyere tid. Taknedløp er tilkoblet betong/keramikk rør i grunnen.
Bygningen har grunnmur av betong.
Fundamenteringen ligger skjult under terreng og var ikke tilgjengelig for kontroll. Nøyaktig utførelse og fundamenteringsdybde er ikke kjent.
Forstøtningsmurene er av betong.
Terrenget på nordsiden av bygget fremstår som flatt. Ellers er det skrånet terreng.
Det er en nedgravd oljetank på eiendommen.
Eiendommen ligger ikke innenfor registrert støysone iht. offentlig tilgjengelige støysonekart.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

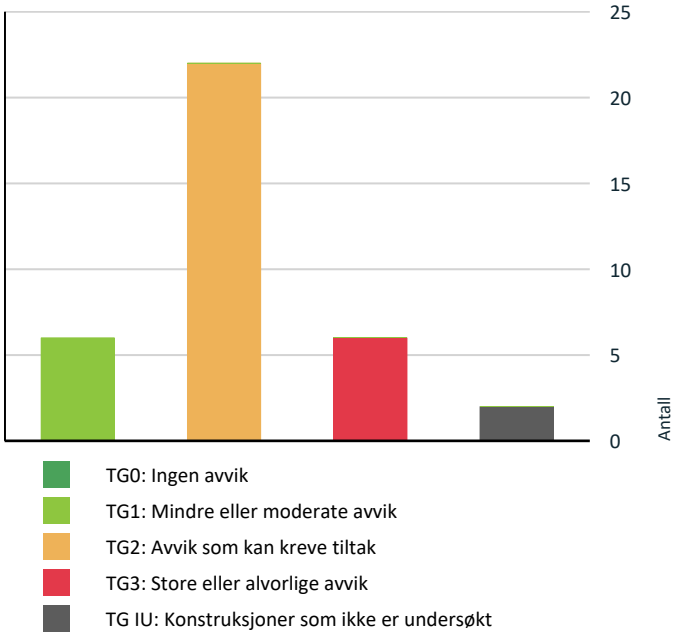
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

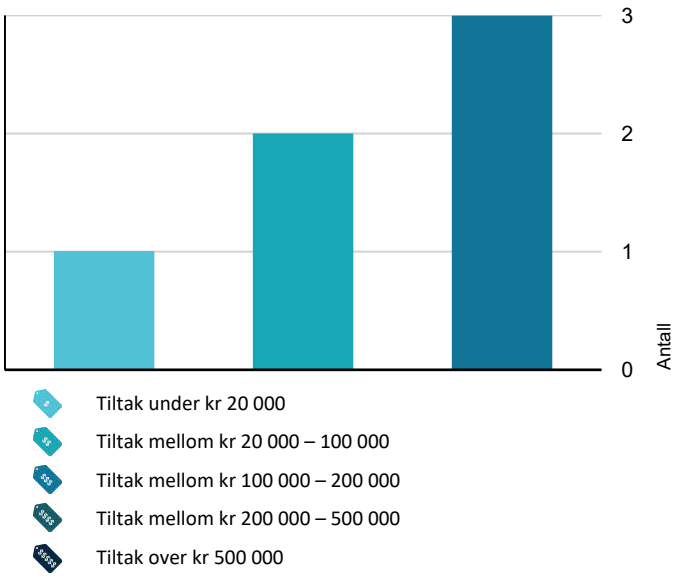
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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 > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - Terrasse	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/dusjrom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad/dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
  Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av alder og modernisering/vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Det har vært el-kontroll
2026	Modernisering	Nye vinduer i kanapp
2019	Modernisering	Ny luft-til-luft varmepumpe

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak er tekket med plater av metall.
Loddbord av tre. Vindskier av metall.
Taket er kun besiktiget i fra bakkenivå, det var glatt på skifer/fliser og bruk av stige var uaktuelt på befarings dagen. Taket på østsiden er ikke besiktiget. Taktekket fremstår å være av nyere dato. Det er ukjent når taktekket ble fornyet.

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:
• Det ble registrert et avgrenset område med fuktighet på sutaket rundt en spiker. Ved måling var det vått på stedet. Det var ikke symptomer på at lekkasjen drypper.

Konsekvens/tiltak
• Fuktigheten tyder på vanninntrenging ved eller i nærheten av spikergjennomføringen. Årsaken er ikke avklart, og forholdet må undersøkes nærmere.

• Dersom lekkasjen ikke stanses, kan fuktpåvirkningen føre til skade på sutaket og tilstøtende konstruksjoner.

• Lekkasjen må lokaliseres og utbedres snarest. Berørt område bør kontrolleres for fuktskader etter at lekkasjen er stanset.



Påvist fuktighet som må undersøkes og utbedres

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av metall. Beslag av metall.
Bly rundt gjennomføringen av pipe.
Takrenner og nedløp fremstår å være av nyere dato. Det er ukjent når disse ble fornyet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feier må monteres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjoner av treverk (sperrekonstruksjon).
Det er kaldt loft med synlige sutak av rupanel.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert misfarging rundt pipens gjennomføring i takkonstruksjonen.

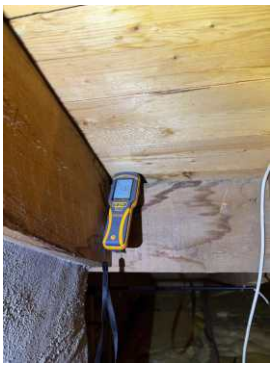
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Misfargingen kan skyldes tidligere fuktinntrenging ved pipegjennomføringen, men den nøyaktige årsaken er ikke kjent. Det ble ikke registrert utslag på forhøyet fuktighet ved måling på befaringsdagen. TG2 er satt på bakgrunn av registrert misfarging og usikkerhet knyttet til årsaken.

• Dersom pipebeslaget eller tettingen rundt gjennomføringen ikke er tilstrekkelig tett, kan ny fuktinntrenging føre til skader på undertak og tilstøtende trekonstruksjoner.

• Pipebeslaget og tettingen rundt gjennomføringen bør kontrolleres nærmere. Området bør holdes under observasjon, særlig under kraftig nedbør og snøsmelting. Ved tegn til ny fuktinntrenging må nødvendig utbedring utføres.



Misfarging ved gjennomføring av pipe

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger er oppført i murstein og bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med stående trekledning og murverket har synlig murstein som er slemmet/malt utvendig.
Fasader fremstår generelt med noe vedlikeholdsetterslep og større tiltak må påregnes.

Vurdering av avvik:

• 1. Det ble registrert aldersrelatert slitasje og stedvise sprekkdannelser i trekledningen. Det ble også påvist spredte råteskader i nedre del av kledningen.

• 2. Det er påvist manglende gnagersikring (musetetting) i nedre del av kledningen.

• 3. Det ble registrert løs puss og malingsflass på murvegger.

• 4. Kledningen er montert uten synlig luftespalte mot veggen. Det er heller ikke tilstrekkelig avstand mellom kledningen og vannbrettet.

Konsekvens/tiltak

• 1. Forholdene vurderes å skyldes alder, værbelastning og mangelfullt eller utsatt vedlikehold over tid. Nedre del av kledningen er særlig utsatt for fuktbelastning.

• 1. Skadene kan utvikle seg videre og føre til redusert levetid for kledningen. Ved fortsatt fuktbelastning kan råteskadene spre seg til bakenforliggende lekter og andre trekonstruksjoner.

• 1. Råteskadede bord bør skiftes, og kledningen bør vedlikeholdes med egnet overflatebehandling. Ved utskifting bør bakenforliggende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle følgeskader. Kort avstand til terreng og andre mulige årsaker til fuktbelastningen bør samtidig undersøkes og utbedres ved behov.

• 2. Åpninger bak kledningen er ikke tilstrekkelig sikret mot inntrenging av mus og andre smågnagere.

• 2. Manglende gnagersikring øker risikoen for at skadedyr trenger inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen, hvor de kan forårsake skader og hygieniske ulemper.

• 2. Det anbefales å montere egnet gnagersikring i nedre del av kledningen, samtidig som nødvendig lufting og drenering opprettholdes.

• 3. Forholdet vurderes å skyldes alder og utsatt vedlikehold. Nedbrutt puss og overflatebehandling gjør murveggene mer utsatt for værbelastning og fukt. Dette kan føre til ytterligere avskalling og frostsprengning.

• 3. Puss og maling kan fortsette å løsne, og murverket kan få ytterligere skader dersom overflatene ikke utbedres og beskyttes.

• 3. Løs puss og maling bør fjernes, og overflatene utbedres med materialer egnet for mur. Veggene bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å redusere værbelastningen.

• 4. Utførelsen vurderes som en uheldig løsning. Manglende lufting begrenser uttørking bak kledningen, og liten avstand til vannbrettet kan føre til at vann blir stående mot treverket.

• 4. Forholdet øker risikoen for fuktbelastning og råteskader i kledningen og tilstøtende konstruksjoner over tid.

• 4. Det bør etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen og nødvendig avstand til vannbrettet og murkonstruksjoner. Kledningen og underliggende konstruksjoner bør kontrolleres for fukt- og råteskader.



Manglende musebånd



Spredte råteskader i kledningen

Tilstandsrapport



Løs puss og malingsflass



Ingen lufting mellom grunnmur og trekledning, samt uheldig avslutning mot murverk

TG 1 Vinduer - Kanapp

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre med isolerglass.
Vinduene i kanappet er fra 2026.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre med isolerglass.
Vinduene er hovedsakelig av eldre dato og fremstår med slitasje.
Mesteparten av vinduer har råteskader og i enkelte av vinduene ble det målt fuktighet i karmer fra innsiden.

Vurdering av avvik:

• 1. Det er påvist store skader på vinduer.

• 2. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• 1. Store skader på vinduer kan føre til redusert tetthet og funksjon, noe som kan gi varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning. Dette kan igjen medføre skade på omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid.

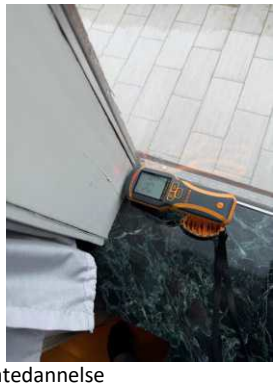
• 1. Det er viktig å skifte ut eller utbedre skadde vinduer. Omfanget av skadene bør vurderes, og det må sikres at eventuelle underliggende årsaker utbedres for å oppnå en varig løsning.

• 2. Avvik rundt vinduenes innsettingsdetaljer kan føre til fuktinntrenging i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

• 2. Det anbefales å utbedre beslag, vannbord, tetting og øvrige innsettingsdetaljer for å hindre videre fuktinntrenging, samt kontrollere og reparere eventuelle følgeskader i konstruksjonen.

Vinduer av normal standard og kvalitet er lagt til grunn i kostnadsestimatet. Eventuelle utbedringer av følgeskader som kan ha oppstått som følge av råteskadene i karmer er ikke medtatt i estimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktighet i karm og råtedannelse



Fuktighet i karm og råtedannelse



Råteskade i karm samt symptom på innvendige skader

Tilstandsrapport



Råteskadet vindu



Sprekk i nedre del av dørbladet

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre/teak i lakkert utførelse.
Kjellerdør av tre med isolerglass i malt utførelse.
Hovedytterdøren er fra byggeår og kjellerdøren er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

• Dørene er fra byggeåret og har nådd en høy alder. Det ble registrert normal slitasje, enkelt glass i glassfeltene, manglende eller slitte tetningslister enkelte steder, samt sprekkdannelse i nedre del av dørblad til kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Dørene er utsatt for naturlig aldring og slitasje som følge av lang brukstid og værpåvirkning. Sprekkdannelser i treverket oppstår ofte som følge av fukt- og temperaturvariasjoner over tid. Manglende eller slitte tetningslister kan redusere dørenes evne til å begrense trekk og varmetap. Eldre dører med enkelt glass har også svakere isolerende egenskaper sammenlignet med moderne løsninger.

• Forholdene kan medføre økt trekk, redusert komfort og noe høyere varmetap. Sprekkdannelser og slitasje kan over tid bidra til ytterligere nedbrytning av treverket dersom vedlikehold ikke utføres. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og at utskifting kan bli aktuelt på sikt.

• Tetningslister bør skiftes ut der disse er slitte eller mangler. Sprekkdannelser og øvrige slitasjeskader bør utbedres og overflatebehandles ved behov for å begrense videre nedbrytning. Dørene kan fortsatt benyttes, men det må påregnes løpende vedlikehold og eventuell utskifting ved fremtidig oppgradering av boligen.



Aldersrelatert slitasje

TG 3 Ytterdører - Terrasse

Beskrivelse

Terrassedør av tre/teak med isolerglass i malt/lakkert utførelse.
Terrassedøren er fra byggeår og har oppnådd en høy alder.

Vurdering av avvik:

• Døren er fra byggeår og fremstår med slitasje. Ved måling fra innsiden ble det påvist fuktighet i dørbladet.

Konsekvens/tiltak

• Skadene skyldes fuktinntrengning over tid, trolig som følge av svikt i overflatebehandling og dørbladets ytre tetting. Dørbladet har materialskader og vurderes å ha vesentlig redusert funksjon og gjenværende levetid.

• Skadene kan utvikle seg videre og medføre redusert tetthet, økt varmetap og svekket funksjon. Videre fuktpåvirkning kan føre til ytterligere nedbrytning av dørbladet og tilstøtende konstruksjoner.

• Ytterdøren må skiftes. I forbindelse med utskiftingen må omkringliggende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle følgeskader, og nødvendige beslag og tettinger må utføres korrekt.

Dør av normal kvalitet er lagt til grunn i kostnadsestimatet. Det er ikke medregnet noe utbedringer av eventuelle følgeskader som kan ha oppstått som følge av skadene på dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktighet i dørbladet

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sørvendt terrasse med utgang fra gang.
Dekke av betong belagt med fliser. Rekkverk i murstein av skifer.
Det er ukjent om det er tettesjikt under fliser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• 1. Det er registrert stedvis bom/hulrom under fliser, samt misfarging og slitasje på rekkverk. Forholdet vurderes å skyldes normal slitasje og værpåvirkning.

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

Konsekvens/tiltak
• 1. Bom/hulrom kan føre til økt fuktinntrenging i konstruksjonen og redusert levetid på overflate og underliggende oppbygning over tid.

• 1. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere lokal utbedring av fuger og løse fliser. Ved videre forringelse kan det bli aktuelt med mer omfattende utbedring av terrassens overflater.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

• 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.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapp av betong fra gårdsrom opp til hovedentre. Trinn er belagt med skifer.

Trapp av betong ned til kjeller. Rekkverk av metall.

Trapp av betong i fra gårdsrom opp til terrasse.
Trinn er belagt med fliser. Rekkverk i mursten av skifer og av metall.

Vurdering av avvik:
• 1. Betongtrappen har synlige riss/sprekker i overflater. Sprekkene vurderes som alders- og belastningsrelaterte.

• 2. Det er registrert løse skiferheller. Det forekommer stedvise skader på heller samt manglende fuger.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• 1. Sprekker kan over tid gi økt vanninntrengning i konstruksjonen. Ved frostpåvirkning kan dette føre til videre oppsprekking og nedbrytning av betongen. Dersom armering eksponeres, kan korrosjon oppstå.

• 1. Det anbefales å overvåke sprekkene og vurdere reparasjon/overflatebehandling for å begrense videre nedbrytning.

• 2. Forholdet vurderes å skyldes aldring, slitasje og nedbrytning av festemasser og fuger over tid. Manglende fuger og løse heller reduserer konstruksjonens stabilitet og funksjon.

• 2. Løse heller kan medføre snublefare og redusert sikkerhet ved bruk. Manglende fuger kan føre til økt vanninntrengning, som over tid kan gi ytterligere nedbrytning, frostsprengning og forverring av skadene.

• 2. Det anbefales å feste løse heller og utbedre skadde områder. Manglende fuger bør etterfylles for å sikre stabilitet og redusere fuktinntrengning. Ved større omfang kan det være aktuelt med delvis eller full omlegging.

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

• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.


Lavt rekkverk


Sprekkdannelser og malingsflass i trapp

TG 3 Garasje

Beskrivelse
Garasje i tilknytning kjelleren.
Gulv av betong.
Vegger av betong.
Flatt tak med dekke av betong.
Vippeport av tre i malt/lakkert utførelse. Elektrisk portåpner.

Vurdering av avvik:
• 1. Det er påvist råteskader i garasjeporten.

• 2. Langs taket i garasjen er det registrert synlig misfarging, saltutslag og fuktighet.

Konsekvens/tiltak
• 1. Råteskadene skyldes fuktpåvirkning over tid. Omfanget bør undersøkes nærmere.

• 1. Skadene kan svekke portens materialer og funksjon, og kan utvikle seg videre dersom fuktpåvirkningen fortsetter.

• 1. Skadet treverk bør skiftes ut lokalt, eventuelt kan man vurdere å fornye garasjeporten, alt etter ønsket standard.

• 2. Forholdene tyder på fuktpåvirkning. Årsaken og omfanget er ukjent.

• 2. Vedvarende fukt kan føre til nedbrytning av materialer og utvikling av mugg eller råte.

• 2. Årsaken til fuktpåvirkningen må undersøkes og utbedres. Berørte konstruksjoner bør kontrolleres nærmere for eventuelle skader.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 3 settes på grunn av råteskader i garasjeport, samt påvist misfarging og fuktighet langs tak. Det kan være behov for destruktive undersøkelser og utbedringer for å stoppe vanninntrengningen.

Kostnadsestimatet gjelder rivningsarbeider for å muliggjøre kontroll og kartlegging, og omfatter ikke utbedring av selve årsaken til fuktpåvirkningen. Videre undersøkelser må gjennomføres for å avdekke årsak og omfang av fuktproblematikken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade i garasjeport



Synlig vanninntrengning og saltutslag

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene består hovedsakelig av parkett, gulvbelegg og teppe. Overflatene har varierende alder og er oppusset etter behov. Det ble registrert normal alders- og bruksslitasje. Enkelte overflater kan ha behov for ordinært vedlikehold eller kosmetisk oppussing. Misfarging etter tepper og møbler ansees som normalt for eldre overflater.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv. Overflater er kun enkelt beskrevet ut fra visuell befaring; materialtyper kan være vanskelig å fastslå uten inngrep, og mindre avvik kan forekomme uten særskilt omtale.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert utbredt knirking i gulvkonstruksjonene ved normal ferdsel. Knirk i gulv oppstår ofte som følge av bevegelser mellom konstruksjonsdeler, uttørking av materialer eller svekket innfesting over tid. Omfanget vurderes å være litt større enn det som normalt forventes.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet påvirker ikke konstruksjonens bæreevne, men medfører redusert brukskomfort. Utbedring av knirkende gulv kan være krevende og vil ofte kreve lokale inngrep i gulvkonstruksjonen.

• Tiltak kan vurderes dersom forholdet oppleves som sjenerende.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflatene består hovedsakelig av tapet, trepanel og malte murkonstruksjoner, mens tak og himlinger består av malte plater og trepanel. Overflatene har varierende alder og er oppusset etter behov. Det ble registrert normal alders- og bruksslitasje. Enkelte overflater kan ha behov for ordinært vedlikehold eller kosmetisk oppussing.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv. Overflater er kun enkelt beskrevet ut fra visuell befaring; materialtyper kan være vanskelig å fastslå uten inngrep, og mindre avvik kan forekomme uten særskilt omtale.

Vurdering av avvik:

• Overflater fremstår med noe slitasje, misfarging og stedvise skader som følge av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Overflater kan vedlikeholdes eller fornyes etter behov og ønsket standard. Kjøper må påregne oppgraderinger som følge av alder og slitasje.



Sprekk i himling

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre og betong i 1. etasje.
Gulv av betong i underetasjen.

Gulvene er kontrollert ved stikkmålinger på utvalgte steder. Største registrerte skjevhet som overskrider planhetskravene i forskrift i hver etasje er oppgitt som avvik. Stikkmålinger gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter på andre steder. Noe knirk i gulver må forventes.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det ble registreret ca. 28 mm skjevhet på gulv i soverom. Målt gjennom hele rommet.
Det ble registrert ca. 18 mm skjevhet på gulv i gang. Målt på en lengde over 2 meter.
Skjevheten skyldes normalt naturlige setninger og byggetekniske toleranser for boliger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Skjevheten kan påvirke bruken av rommet og kan oppleves sjenerende. Avviket vurderes som vesentlig i henhold til dagens standard. Det kan også gjøre plassering av kommoder og annen møblering utfordrende.

• Utbedring er ikke nødvendig med mindre skjevheten oppleves som sjenerende for eier. Eventuell utbedring vil kreve omfattende arbeider.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med usikker radonforekomst ifølge [NGU/Statens strålevern sine radonkart].

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

Bygget har pipe av murstein fra byggeår.
Det er montert peis med åpen innsats i stue i 1. etasje. Vedovn i kjellerstue.
Sotluke er plassert i kjeller.
Det er ifølge kontaktperson ingen kommentar fra feier.



Sprekk mellom pipe og peis, vurderes som kosmetisk

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv av betong med belegg og tepper. Veggene har panel og malt betong.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i matbod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 13,3 ved hulltakingen, men ved fuktmåling på misfarget sted langs gulvet ble det målt ca 22,2. Det ble også påvist bruk av isopor som isolasjon.

Rom under terreng har vegger av tre mot grunnen. Ved befaring ble det registrert forhøyet fuktighet i vegg mot terreng. Hulltaking ble utført på sted med høy sannsynlighet for å avdekke fukt, men det ble ikke registrert råteskade i området som ble åpnet, men det registreres noe mugg- kjeller lukt ved hulltakingen. Selv om det ikke var synlige råteskader gir dette imidlertid ingen garanti for at det ikke kan være skader andre steder i konstruksjonen.

Konstruksjoner under terreng regnes generelt som risikokonstruksjoner, da de er særlig utsatt for fukt- og råteproblematikk. Regelmessig kontroll og nødvendige utbedringer må påregnes.

Vurdering av avvik:

• 1. Ved hulltaking i utforet vegg mot terreng ble det registrert forhøyet fuktighet i treverket, med en målt verdi på ca. 22,2 vektprosent. Det ble også registrert kjeller-/mugglukt og observert misfarging i treverket langs gulvet.

• 2. Ved hulltaking ble det registrert at vegger mot terreng er isolert med isopor.

• 3. Det er påvist synlig vanninntrenging i kjelleren, samt stedvis saltutslag på veggene.

Konsekvens/tiltak

• 1. Fuktigheten kan skyldes fuktbelastning fra grunnen, mangelfull utvendig fuktsikring, kondensering eller begrenset uttørking som følge av konstruksjonens oppbygning. Det ble ikke registrert synlige råteskader i området som ble åpnet, men undersøkelsen er punktvis og avklarer ikke tilstanden i resten av konstruksjonen.

• 1. Det høye fuktnivået gir betydelig risiko for mikrobiell vekst, lukt og utvikling av råteskader. Eventuelle skjulte skader kan ha større omfang enn det som var mulig å avdekke ved hulltakingen.

• 1. Konstruksjonen bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å kartlegge årsak og skadeomfang. Åpning av større deler av veggen og fjerning av fuktpåvirkede eller skadde materialer må påregnes. Konstruksjonen bør bygges opp igjen med en løsning som er tilpasset vegger under terreng. Utvendig fuktsikring, drenering og terrengforhold bør også kontrolleres og utbedres dersom dette viser seg nødvendig.

• 2. Isopor er et brennbart isolasjonsmateriale og skal etter dagens forskrifter ikke benyttes som isolasjon i boliger. Dersom det oppstår brann kan den bidra til brann- og røykutvikling.

• 2. I forbindelse med oppgradering/renovering av kjeller bør isolasjon av isopor fjernes helt.

• 3. Forholdene tyder på fuktinntrenging gjennom murvegg som kommer ovenfra eller fra vegger mot terreng. På sørsiden av bygget er det anordnet en lapp med sarnafilbelegg som ser ut til å være ett tiltak for å prøve å stoppe lekkasjen. Årsaken og omfanget er ikke nærmere undersøkt, men treverket i taket i verkstedet er berørt av lekkasjen.

• 3. Fuktbelastningen kan føre til skader på overflater og materialer, og gi risiko for lukt- og muggproblemer.

Tilstandsrapport

• 3. Årsaken til vanninntrengingen bør undersøkes og utbedres. Det anbefales å kontrollere terrengfall, drenering og utvendig fuktsikring. Skadde materialer bør vurderes og utbedres etter at fuktårsaken er håndtert.

Tilstandsgrad 3 settes på grunn av dokumentert forhøyet fuktnivå ved målinger og synlige skader/lekkasje i verksted, med behov for destruktive undersøkelser og utbedringer.

Kostnadsestimatet gjelder rivningsarbeider for å muliggjøre kontroll og kartlegging, og omfatter ikke utbedring av selve årsaken til fuktpåvirkningen. Videre undersøkelser må gjennomføres for å avdekke årsak og omfang av fuktproblematikken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling via hull



Misfarging langs gulv



Påvist forhøyet fuktighet i treverk ved misfarget sted



Saltutslag på mur og aktiv lekkasje

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under soverom lengst mot nord i 1. etasjen. Etasjeskiller er av tre.

Krypkjelleren har adkomst gjennom luke i vaskerom. Krypkjelleren består av støpt grunnmur og støpt gulv. Krypkjelleren fremstod som tørr på befaringen. Det er anordnet fire ventiler i grunnmuren, men optimalt sett burde det vært to ventiler til. Dagens løsning har fungert siden 1970 og forholdet vurderes å være tilstrekkelig.

Krypkjellere regnes generelt som en risikokonstruksjon, da de ofte har høy fuktighet og begrenset ventilasjon. Dette kan medføre økt risiko for sopp- og råteskader i trekonstruksjoner. Det anbefales regelmessig kontroll av krypkjelleren for å avdekke eventuell fuktproblematikk.



Krypkjeller

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har sted bygde trapper. Rekkverk og håndløpere av tre. Det er teppe i trinn.

Trappen er utført i henhold til byggeskikk og forskriftskrav som gjaldt på oppføringstidspunktet og vil naturligvis ha avvik i forhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Tilstandsrapport

• 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.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• 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.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre. Glatte dørblader hovedsakelig av finer.
Dørblad med glassfelt mellom gang og stue.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende insekter. Kontaktperson opplyser at det ikke er kjent om det tidligere har vært forekomst av skadedyr i boligen. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige områder på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere i nedre del av kledningen rundt bygget.

Konsekvens/tiltak

• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/DUSJROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Våtrommet er gammelt (byggeår) i forhold til hva en kan forvente av ett våtrom og det er ikke tett rundt sluken.
Beskrivelse:
Belegg på gulv.
Tapet og fliser på vegger rundt badekaret.
Himlingsplater i tak.
Rommet er innredet med servant og badekar.
Eldre stålsluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet har flere vesentlige avvik knyttet til overflater, tettesjikt og sluk. Avvikene må ses samlet, og lokal utbedring vurderes ikke som en tilstrekkelig eller hensiktsmessig løsning. TG3 er satt fordi full rehabilitering av badet må påregnes.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av våtrommet tilbake til slik det fremstår i dag, med materialer av normal kvalitet. Estimatet omfatter ikke rør- eller elektroarbeid utenfor selve badet, og inkluderer heller ikke eventuelle tilleggsarbeider ved ombygging eller endret planløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde

Tilstandsrapport



Belegget er løst, det er ikke tett rundt stålsluken.

1. ETASJE > BAD/DUSJROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført. Våtrommet er i en slik tilstand at ytterligere undersøkelser ved hulltaking ikke anses nødvendig for vurderingen. Det er allerede påvist synlige skader og svekkelser i overflater og konstruksjoner. På bakgrunn av de registrerte forholdene må det påregnes omfattende utbedringer.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Våtrommet er gammelt (byggeår) i forhold til hva en kan forvente av ett våtrom og det er ikke tett rundt sluken.
Beskrivelse:
Belegg på gulv.
Trepanel på vegg og i tak.
Eldre stålsluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet har flere vesentlige avvik knyttet til overflater, tettesjikt, sluk og bakenforliggende konstruksjoner. Avvikene må ses samlet, og lokal utbedring vurderes ikke som en tilstrekkelig eller hensiktsmessig løsning. TG3 er satt fordi full rehabilitering av badet må påregnes.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av våtrommet tilbake til slik det fremstår i dag, med materialer av normal kvalitet. Estimatet omfatter ikke rør- eller elektroarbeid utenfor selve badet, og inkluderer heller ikke eventuelle tilleggsarbeider ved ombygging eller endret planløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre stålsluk med løst belegg



Ingen oppbrett av tettesjikt langs vegger



Sprekk i belegg

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke gjennomført. Våtrommet er i en slik tilstand at ytterligere undersøkelser ved hulltaking ikke anses nødvendig for vurderingen. Det er allerede påvist synlige skader og svekkelser i overflater og konstruksjoner. På bakgrunn av de registrerte forholdene må det påregnes omfattende utbedringer.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate og heldekkende vask av metall. Det er fliser på vegg over benkeskap.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet fremstår som enkelt og av eldre dato med synlig slitasje og bruksmerker. Forholdet vurderes å være relatert til alder og normal bruk av kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje og alder kan medføre redusert funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting av enkelte komponenter over tid. Vedlikehold og oppgradering av kjøkkeninnredningen må påregnes på sikt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

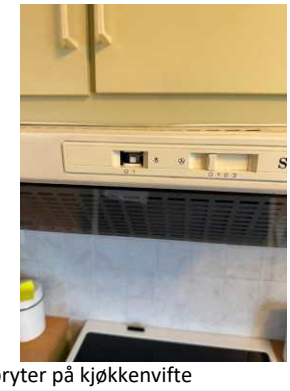
• Kjøkkenviften er av eldre dato og mangler en knapp/bryter.

Konsekvens/tiltak

• Viften har bruksslitasje, og betjeningen er mangelfull.

• Manglende knapp/bryter kan gjøre viften vanskelig å betjene. Viftens funksjon kan ikke reguleres som forutsatt.

• Knappen/bryteren bør utbedres eller skiftes. Viften bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut dersom den ikke fungerer tilfredsstillende.



Mangler en knapp/bryter på kjøkkenvifte

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv.
Tapet på vegger og malt himling.
Rommet er innredet med toalett og servant.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

• Det bør etableres tilluftsløsning.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv.
Baderomsplater på vegger og malt himling.
Rommet er innredet med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

• Toalettrommet er av eldre dato og overflater har noe misfarging.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene vurderes å skyldes alder og normal bruk over tid. Bygningsdelene har passert en vesentlig del av forventet brukstid.

• Videre slitasje og redusert funksjon kan oppstå, og behovet for vedlikehold og utskifting vil øke over tid.

• Modernisering og oppgradering av rommet må påregnes.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via eldre elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• 1. Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

• 2. Elektrisk styrt vifte er av eldre dato, og det ble registrert støy under befaringen.

Konsekvens/tiltak

• 1. Det bør etableres tilluftsløsning.

• 2. Støyen kan skyldes slitasje eller feil i viftemotoren. Viftens alder tilsier økt risiko for redusert funksjon.

Tilstandsrapport

• 2. Viften kan få redusert funksjon eller stanse. Dette kan føre til utilstrekkelig ventilasjon.
• 2. Viften bør kontrolleres og ved behov repareres eller skiftes ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilgjengelige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er kun synlige deler av vannledninger som er kontrollert.
Vannrør fremstår å være i fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er av støpejern fra før 1990.
Det er kun synlige deler av avløpsrør som er besiktiget.
Avløpsrørene fremstår i å være i fra byggeår.

Rundt avløpsrør er det en del misfarging og det kan se ut som det har vært lekkasje. På befaring ble det ikke påvist fuktighet på misfarget sted. Det anbefales allikevel å følge med på utviklingen og gjøre tiltak dersom den er i forandring.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.


Misfarging med måling rundt avløpsrør


Misfarging med måling rundt avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.
Avtrekksvifte i fra kjøkken.
Slike løsninger var vanlig på oppføringstidspunktet, men gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med dagens krav.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2019 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Mesteparten av det elektriske anlegget er fra byggeår. Innmaten i sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer, det er ukjent når dette ble fornyet. Det er skru sikringer på hovedinntaket.
Ifølge opplysninger fra kontaktperson har det vært el-kontroll i 2026, alle avvik skal være lukket.

Det er ikke registrert avvik ved befaring. El-anleggets tilstand og utførelse er ikke vurdert utover en enkel visuell kontroll, og skjulte føringer og tilkoblinger lar seg ikke kontrollere uten spesialkompetanse. Det anbefales jevnlig ettersyn, og at det gjennomføres el-kontroll av registrert installatør minst hvert 5. år for å ivareta sikkerheten.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.
Vurderinger av byggegrunn er basert på observasjoner av omliggende terreng. Det gir ingen garanti da byggegrunnen er skjult av terreng.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller alder for drenering og utvendig fuktsikring rundt grunnmuren. Det ble heller ikke observert synlige forhold som tilsier at dreneringen er fornyet i nyere tid. Taknedløp er tilkoblet betong/keramikk rør i grunnen, men rørenes videre forløp, tilstand og utslippspunkt er ikke kjent eller kontrollert.

Ved kontroll i rom under terreng ble det påvist forhøyede fuktverdier i utforet vegg mot terreng. Fuktpåvirkningen kan skyldes manglende eller redusert funksjon i drenering og utvendig fuktsikring, men andre årsaker eller en kombinasjon av flere forhold kan ikke utelukkes. Drenering og fuktsikring ligger skjult i grunnen, og tilstand, utførelse og skadeårsak kan derfor ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

• 1. Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg.

Konsekvens/tiltak

• 1. Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• 1. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

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

• 1. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong.
Fundamenteringen ligger skjult under terreng og var ikke tilgjengelig for kontroll. Nøyaktig utførelse og fundamenteringsdybde er ikke kjent. Det er kun synlige deler av grunnmuren som er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Lokal utbedring bør utføres.



Sprekk i grunnmuren

TG 2 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og mindre skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.



Sprekker og noe skjevheter i støttemurer

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget på nordsiden av bygget fremstår som flatt. Ellers er det skrånet terreng.
Dette gir mindre naturlig avrenning fra grunnmur, og det anbefales å være oppmerksom på overvann og dreneringsforhold.

Vurdering av avvik:

• Terrenget på nordsiden av bygningen fremstår som tilnærmet flatt og har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget skal ha fall bort fra bygningen for å lede overflatevann vekk fra konstruksjonen. Manglende fall vurderes som et avvik og gir grunnlag for TG2.

• Overflatevann kan bli liggende nær grunnmuren og øke fuktbelastningen på dreneringen og konstruksjoner under terreng. Dette kan over tid gi økt risiko for fuktinntrenging og fuktskader.

• Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Overflatevann må ledes kontrollert vekk uten å påføre naboeiendommer eller andre konstruksjoner økt belastning.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen. På terrasse kan man se ett rør som er typisk å tilhøre oljetanker som kommer opp av terrassen. Eksakt plassering, material og alder er ukjent. Tanken er opplyst å være sanert av profesjonelle.
Det er fremdeles en gammel oljefyr som er plassert i kjeller. Det anbefales å fjerne oljefyren.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om saneringen er korrekt utført, med risiko for gjenværende forurensning eller ansvar ved eventuelle miljøskader.

• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert.



Rør til oljetank

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger ikke innenfor registrert støysone iht. offentlig tilgjengelige støysonekart. Selv om eiendommen ligger utenfor kartlagt støysone, kan støy fra trafikk eller andre nærliggende støykilder forekomme. Det er ikke foretatt støymålinger i forbindelse med rapporten.

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 tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• 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.

Konsekvens/tiltak

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feier må monteres.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

• 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.

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

• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• 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.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• 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.

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

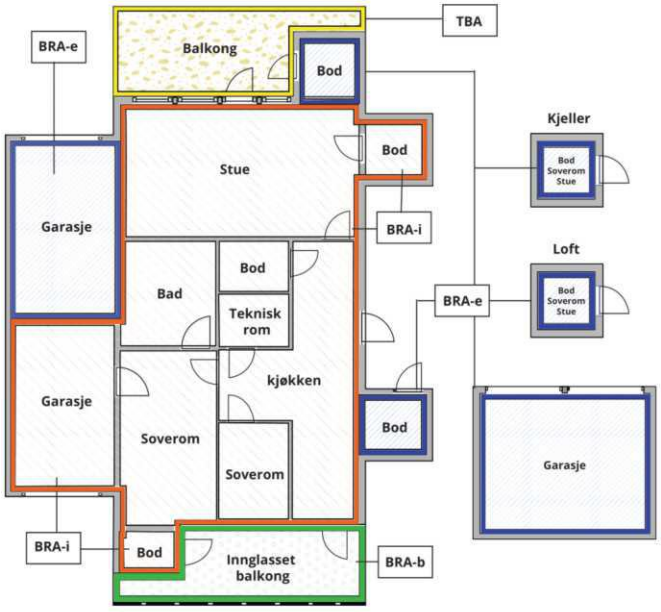
Hva er måleverdig areal?

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	122			122	43
Kjeller	63	30		93	
Krypkjeller					
SUM	**185**	**30**			**43**
SUM BRA	**215**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, gang, 3 soverom, stue, kjøkken, bad/dusjrom, toalettrom		
Kjeller	Vindfang, gang, kjellerstue, toalettrom, vaskerom, verksted/hobby, 2 boder	Garasje	
Krypkjeller	Kryperom under soverom i nord		

Kommentar

Terrasse (ca. 43 m²) er medtatt i arealberegningen som TBA.
Garasje (ca. 30 m²) i tilknytning til kjeller er medtatt i arealberegningen som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Kari Norheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	36	238		0	1078.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Utsiragata 42 B

Hjemmelshaver
Eielsen Eli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Utsiragata, på Sakkastad i Haugesund.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse fra ulike byggeperioder.
Kort avstand til butikker, idrettsanlegg, barnehager, skoler og kjøpesenter.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen fremstår som pent opparbeidet med hage, variert beplantning av prydbusker, hekker og trær, samt asfaltert gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med en kjeller og 1. etasje. Det er garasje i tilknytning kjelleren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.10.2026	Boligen selges som dødsbo og selgere har liten eller ingen kunnskap om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.02.1967	Original tegninger ble fremvist	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	05.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.»*

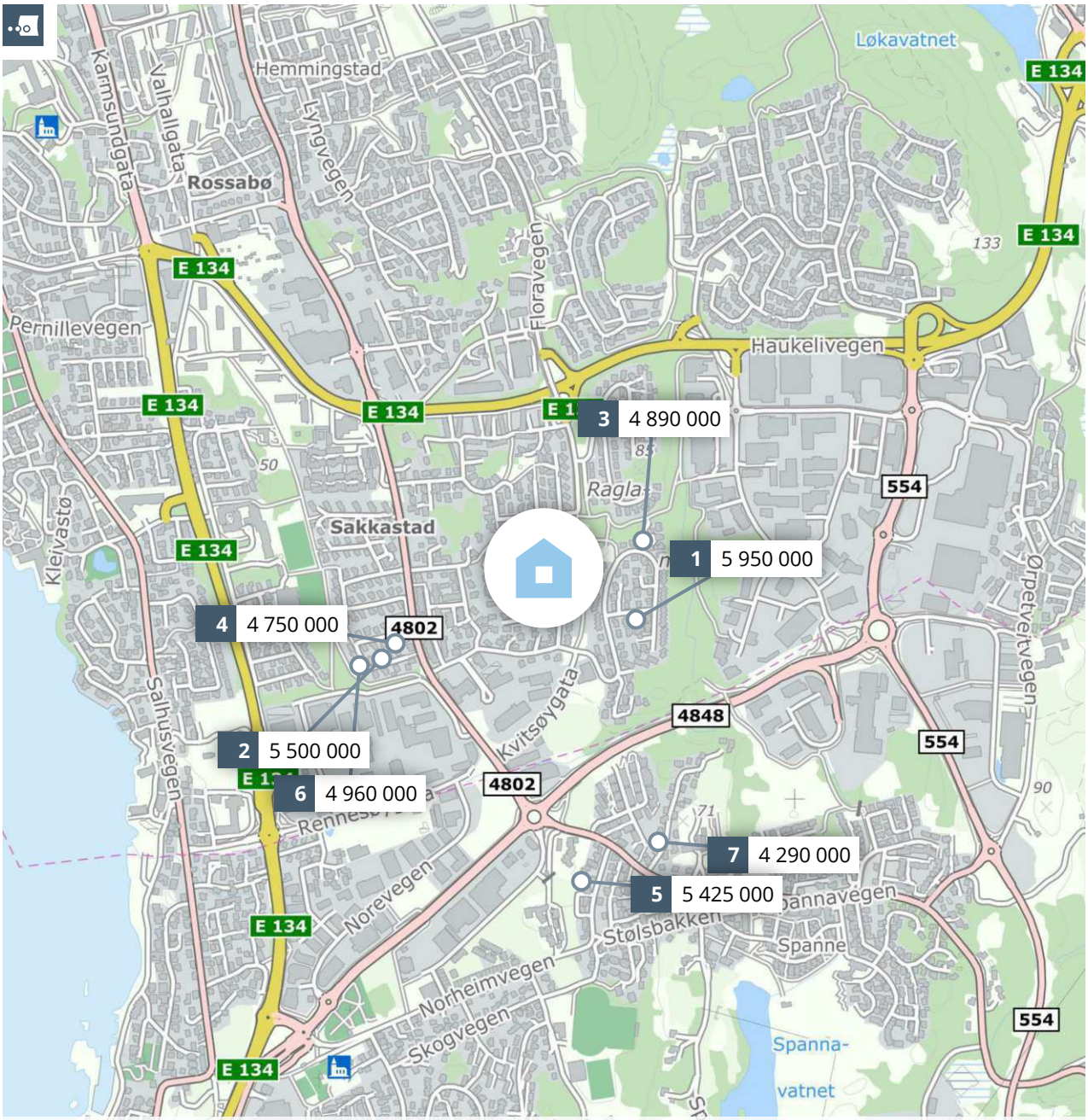
Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater

Forutsetninger

og bygningsdeler, uten fysiske inngrep eller destruktive undersøkelser. Det er ikke flyttet på tunge møbler, tepper, hvitevarer, inventar eller lagrede gjenstander, både av praktiske hensyn og i frykt for å skade inventar og møbler. Arealer og bygningsdeler som er skjult av kledning, himling, gulvbelegg, innredning eller lignende, er derfor ikke kontrollert.

Fuktmålinger er kun utført der det var praktisk mulig. Tilstanden på konstruksjoner som ikke var tilgjengelige på befaringstidspunktet, er vurdert ut fra alder, synlige symptomer, tilgjengelig informasjon og normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.

Boligen selges som dødsbo. Det foreligger derfor begrenset informasjon om boligens historikk, vedlikehold, utførte arbeider og eventuelle tidligere skader. Egenerklæring er enkelt utfylt, og vurderingene er i hovedsak basert på observasjoner gjort på befaringsdagen samt tilgjengelig dokumentasjon.



Meglers verdivurdering

UTSIRAGATA 42 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 26.10.2026

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

Utsiragata 42 B, 5537 HAUGESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 36 BNR 238 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1106 HAUGESUND GRUNNKRETS NIPHAUG

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	27 027
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	185 m²	30 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fosengata 5 197 m² 1969 1 003 m² 4 sov	09.01.2026	5 890 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**30 203**
2	Nordahl Griegs gate 20 180 m² 1967 750 m² 2 sov	27.04.2026	4 990 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**30 556**
3	Bokngata 56 A 127 m² 1993 430 m² 7 sov	12.06.2026	4 890 000	**4 890 000**	0	4 890 000	**38 504**
4	Nordahl Griegs gate 4 193 m² 1966 841 m² 3 sov	17.02.2026	4 290 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**24 611**
5	Norheimvegen 110 G 146 m² 2018 153 m² 3 sov	01.06.2026	5 690 000	**5 425 000**	0	5 425 000	**37 158**
6	Nordahl Griegs gate 15 185 m² 1974 919 m² 1 sov	14.10.2026	3 990 000	**4 960 000**	0	4 960 000	**26 811**
7	Kvednadalsvegen 6 161 m² 1960 940 m² 3 sov	03.06.2026	3 990 000	**4 290 000**	0	4 290 000	**26 646**

Enebolig med flott utsikt - Jamnhaug.

Innredet over halve plan.

Stue med peis, kjøkken, 3 soverom, bad, kjellerstue og vaskerom.

Varmepumpe.

Godt vedlikeholdt.

Garasje i flukt med bolig.

Tilstandsrapport datert 19.10.2026

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

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 5537 HAUGESUND nå

3
eneboliger til salgs

7.7M
7.5M
7.3M
7 090 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Eneboliger solgt i 5537 HAUGESUND siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

5.0M
4.7M
4 633 000 Salgspris i snitt
4 416 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 5% over prisantydning

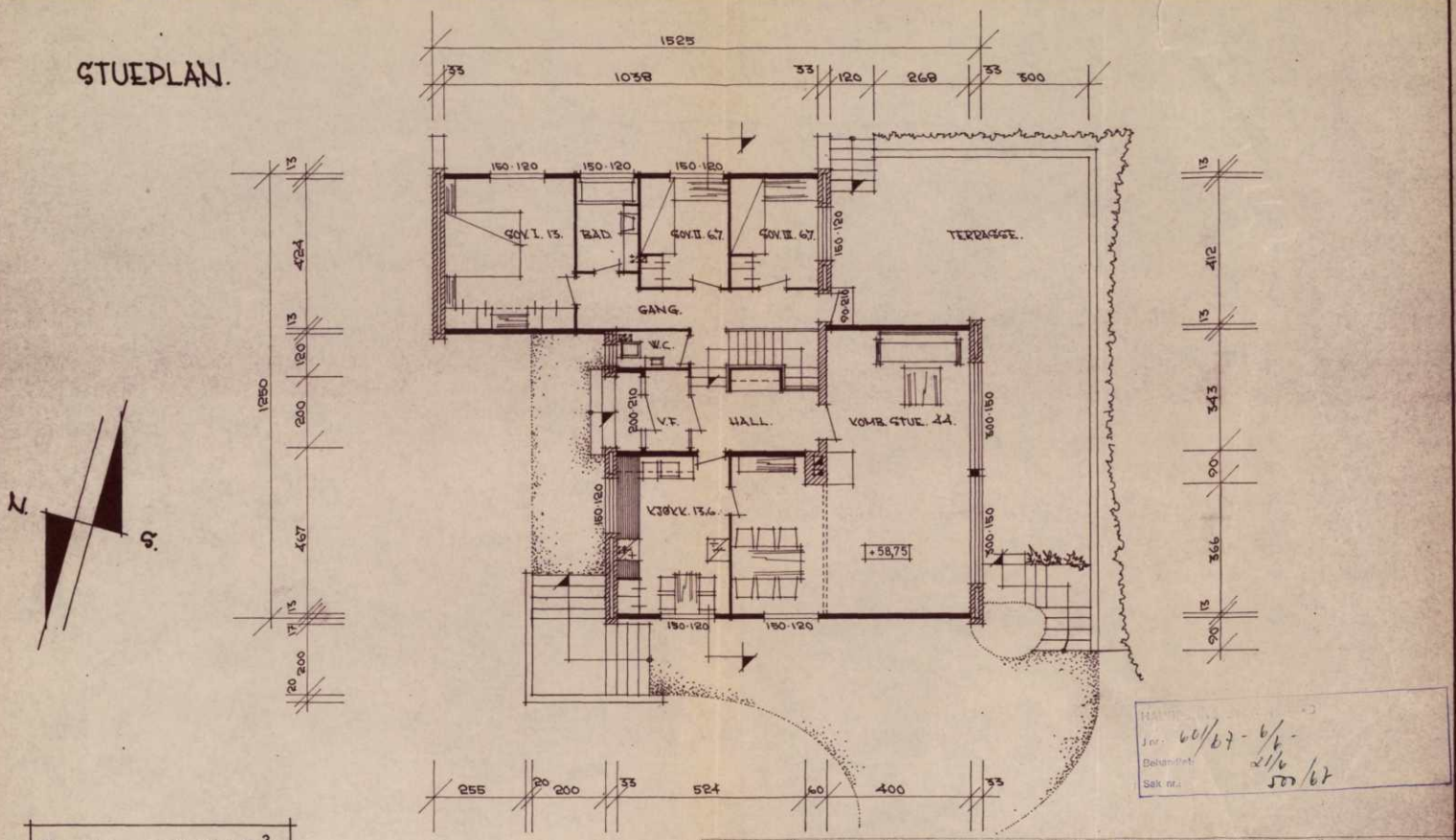
Analyse m²-priser

27 933 HAUGESUND kommune i snitt siste 12 mnd

27 027 Utsiragata 42 B Totalpris 5 000 000

26 806 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

STUEPLAN.



Brutto areal 134,7 m².
Netto " 122,9 m².

Rettinger		Kopier	
Dato	Sign.	Dato	Sign.
19/5-67	BK.	5-7	1
31/5-67	"	21-2	1
		10-2	2
		1-6	2

NR.: G.nr. 3.nr. Tomt nr. 22. HAUGESUND.

EIER: Hr. ARNE EIELSEN.

Plan av ny enebolig.

M = 1/100.

Tegnet av: BK.

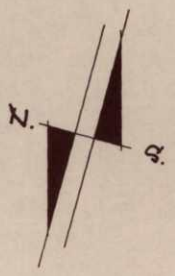
Dato: 7. 2. 67.

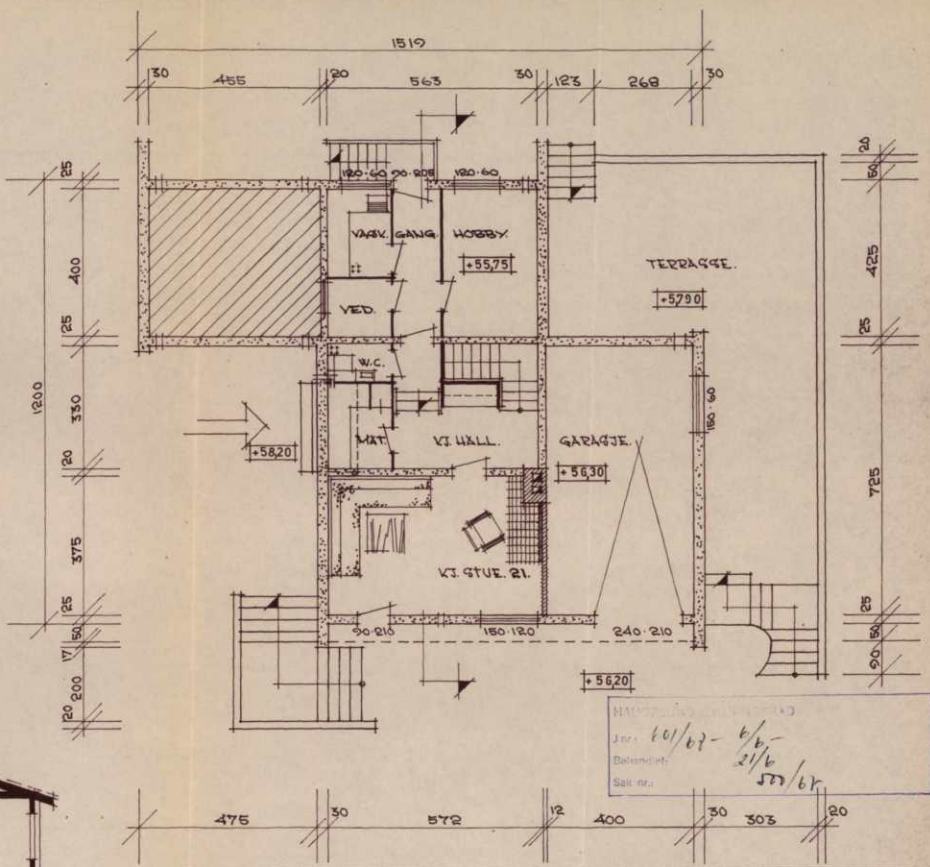
Tegn.nr.: 776/1

ALBIN J. TORGERSEN
ARKITEKT NITO
Smedasundet 93 HAUGESUND Telefon 4659 - 5151

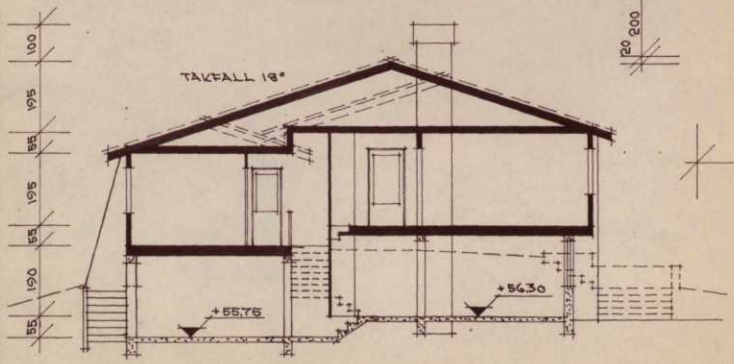
Innk. 66/67 - 6/6 -
Behandlet: 21/6
Sak nr.: 501/67

KJELLERPLAN.





SNITT.



Rettinger		Kopier	
Dato	Sign.	Dato	Sign.
3/6-67	B.K.		
		21-2	1
		10-3	2
		29-4	1
		1-6	2

NR.: G.nr. 3.nr. Tomt nr. 22. HAUGESUND.

EIER: Hr. ARNE EIELSEN.

Snitt og kjellerplan av ny enebolig.

M = 1/100.

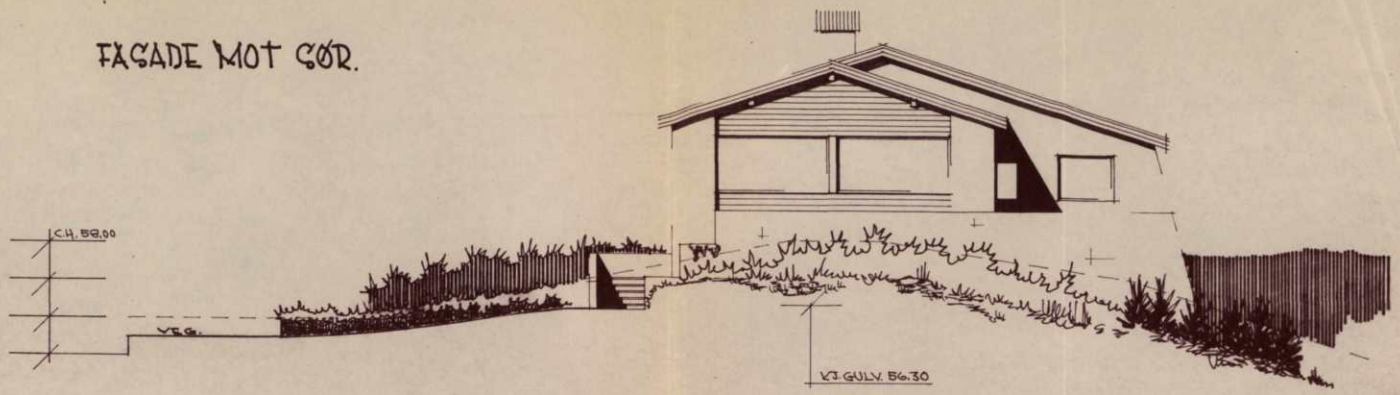
Tegnet av: B.K.

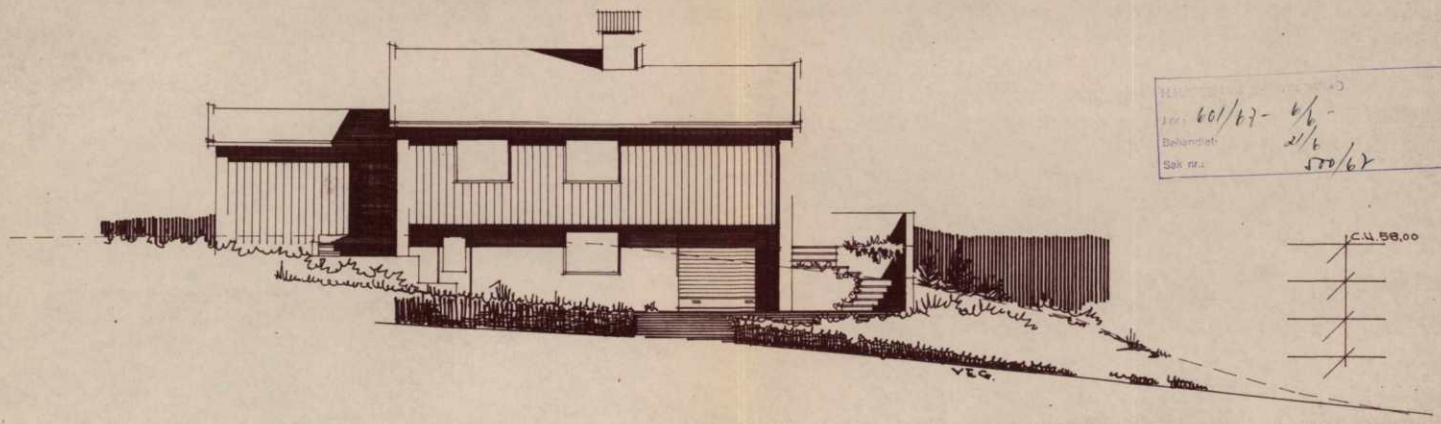
Dato: 7. 2. 67.

Tegn. nr.: 776/2.

ALBIN J. TORGERSEN
ARKITEKT NITO
Smedasundet 93 HAUGESUND Telefon 4659 - 5151

FASADE MOT GØR.





FASADE MOT VEST.

Rettinger		Kopier	
Dato	Sign.	Dato	Sign.
18/5-67	B.K.	15-2	1
31/8-67	"	21-2	1
		10-3	2
		1-6	2

NR.: G.nr. 3 nr. Tomt nr. 22. HAUGESUND.

EIER: Hr. ARNE EIELSEN.

Fasader av ny enebolig.

ALBIN J. TORGERSEN
ARKITEKT NITO
Smedasundet 93 HAUGESUND Telefon 4659 - 5151

M = 1/100.

Tegnet av: B.K.

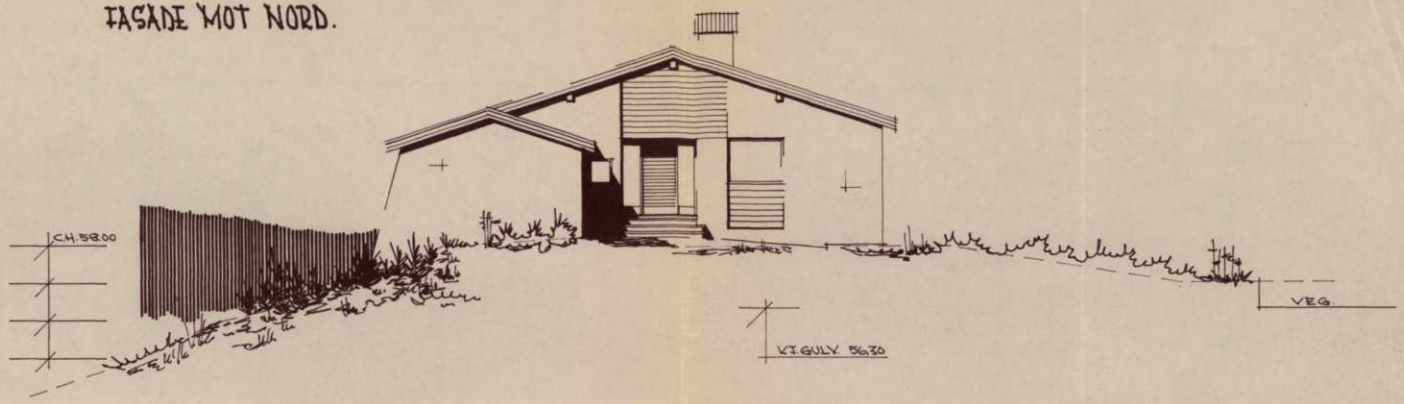
Dato: 7. 2. 67.

Tegn. nr.: 776/3.

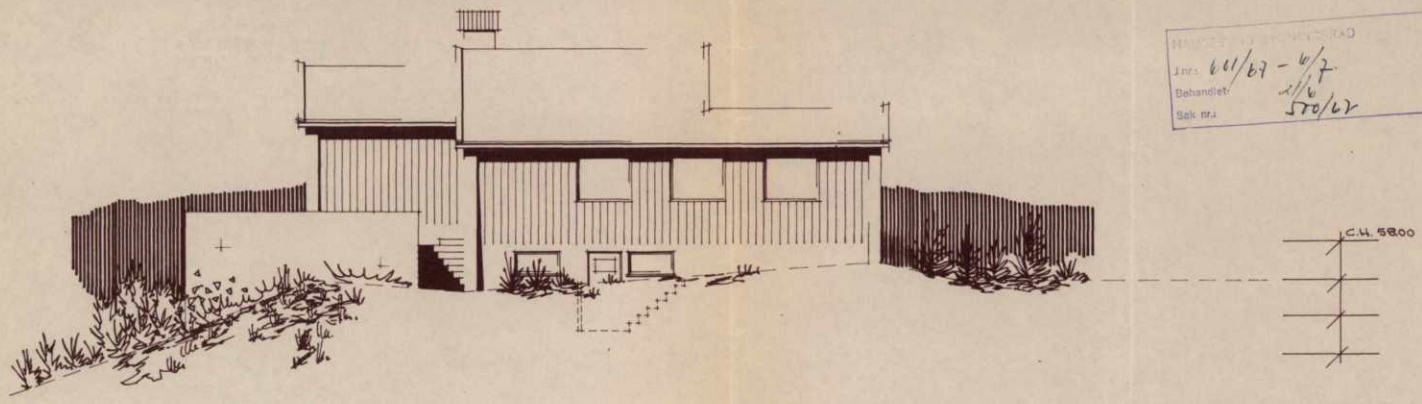
Saksnr.: 601/67 - 4/4
Behandlet: 21/4
Søk nr.: 570/67

A.s Tørrkopi. A 3. 1000. 3-65. Sentrum Trykkeri.

FASADE MOT NORD.



MARKEDSAVDELINGEN
Jnr.: 601/67 - 6/7
Behandlet: 21/6
Sak nr.: 570/67



FASADE MOT ØST.

Rettinger		Kopier	
Dato	Sign.	Dato	Sign.
18/5-67	BK.		
31/8-67	"	3-12	1
		10-3	2
		1-8	2

NR.: Gnr 3nr Tomt nr 22 HAUGESUND.

EIER: Hr. ARNE EIELSEN.

Fasader av ny enebolig.

ALBIN J. TORGERSEN
ARKITEKT MNITO
Smedasundet 93 HAUGESUND Telefon 4659 - 5151

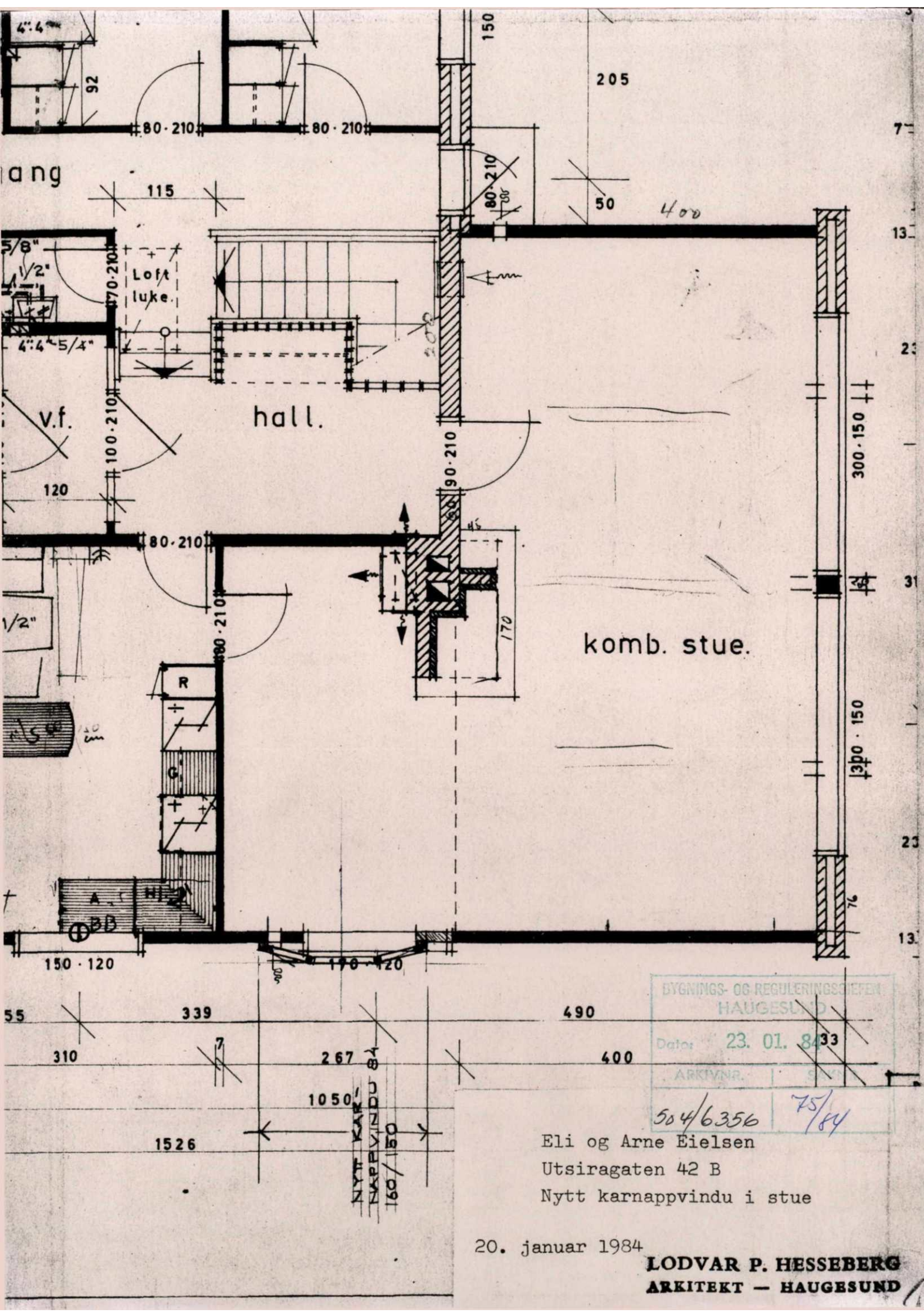
M = 1/100

Tegnet av: BK.

Dato: 7. 2. 67.

Tegn.nr.: 776/5.

A.s Tørrkopi. A3. 1000. 3-65. Sentrum Trykkeri.



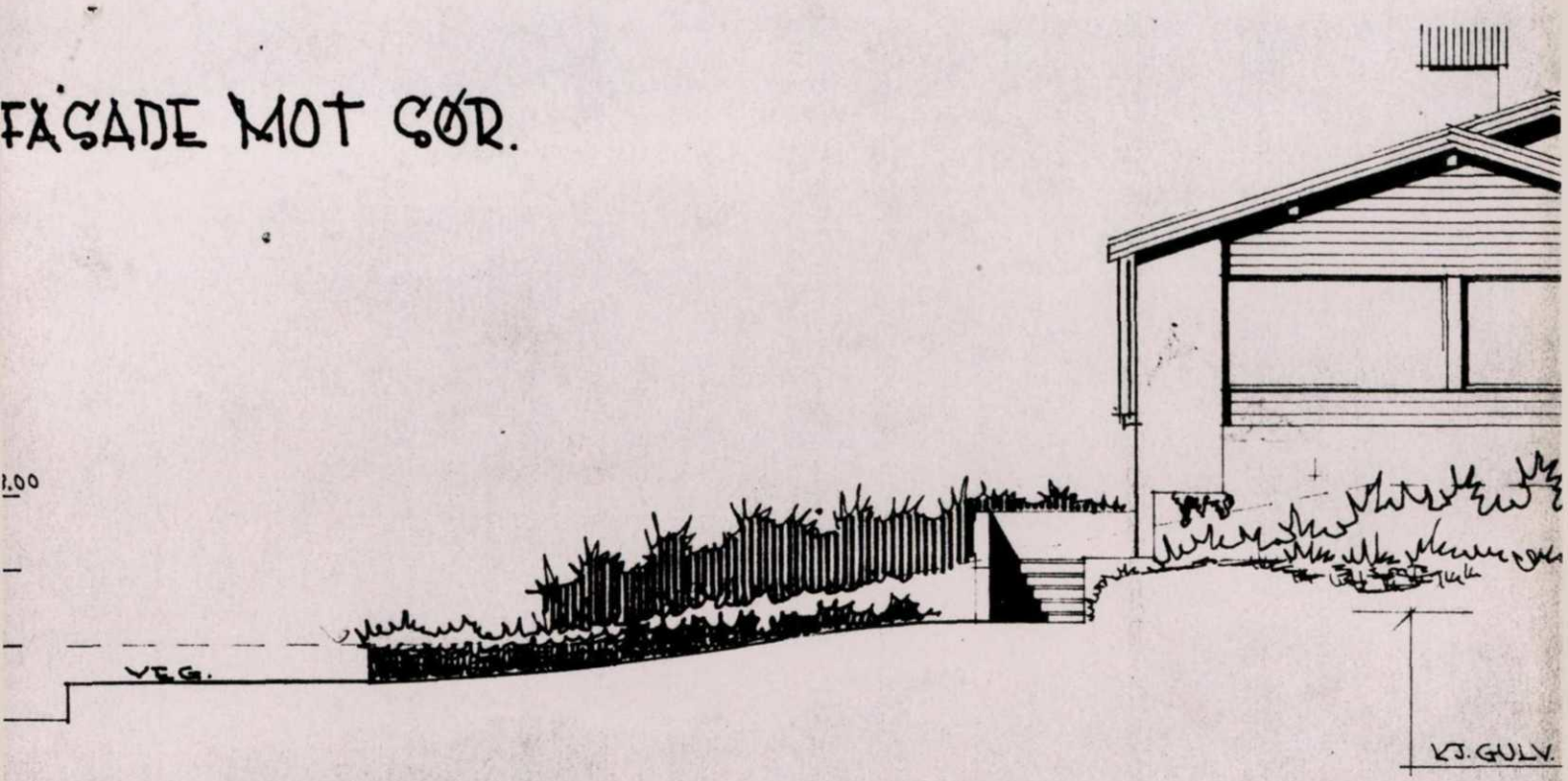
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato 23. 01. 84
ARKIVNR. 33
504/6356 75/84

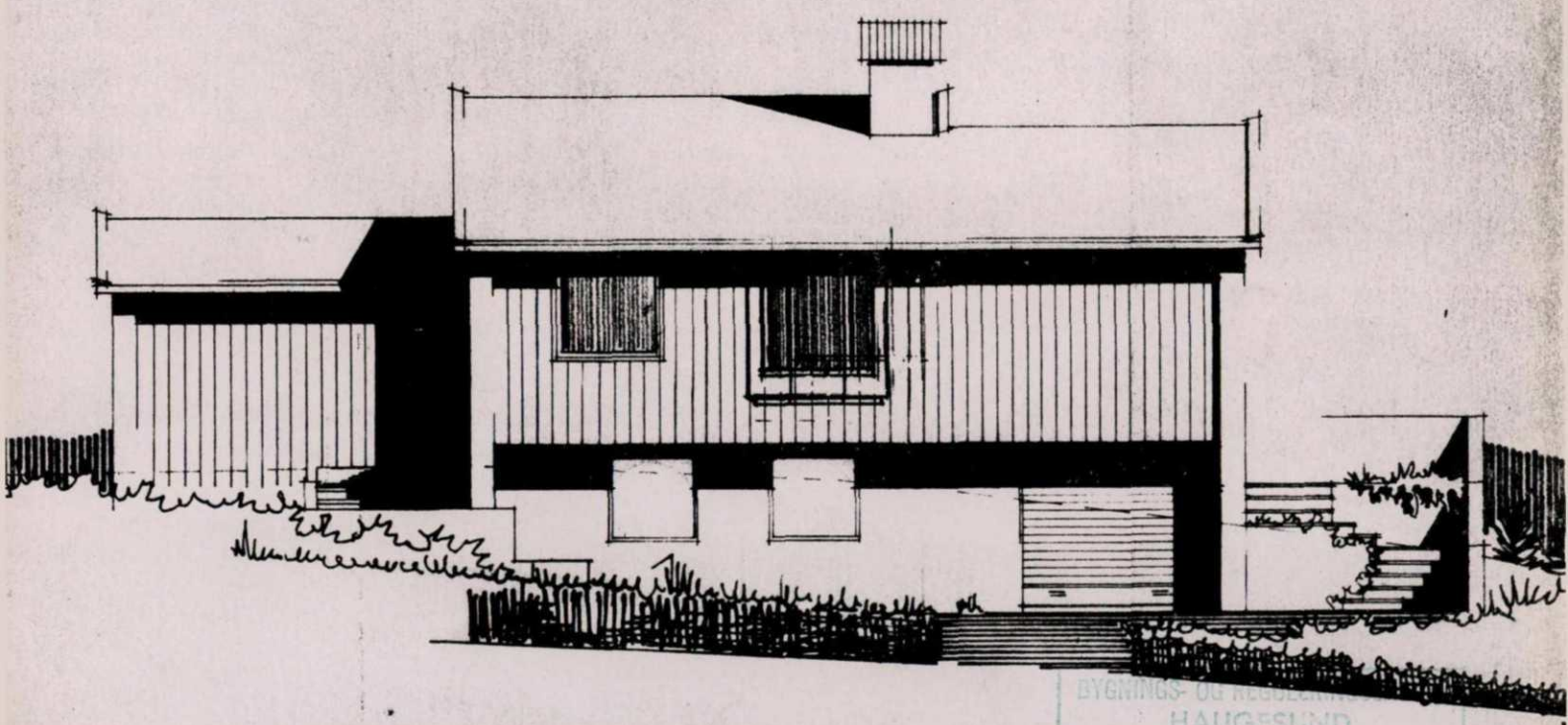
Eli og Arne Eielsen
Utsiragaten 42 B
Nytt karnappvindu i stue

20. januar 1984

LODVAR P. HESSEBERG
ARKITEKT — HAUGESUND

FASADE MOT SØR.





BYGNINGS- OG REGULERINGSKONTORET
HAUGESUND
Dato: 23. 01. 84
ARKIVNR. SAKNR.
504/6356 75/84

Eli og Arne Eielsen

Utsiragaten 42 B

Fasade vest med karnappvindu i stedet for vindu

20. januar 1984 **LODVAR P. HESSEBERG**
ARKITEKT — HAUGESUND

FASADE MOT VEST.

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN
Ark.nr.504/6356
JH/bø

U t s k r i f t

av Haugesund bygningsråds møtebok den

Sak: 75/84

UTSIRAGATA 42 B

Melding av 23.01.84 fra Eli og Arne Eielsen v/L.P.Hesseberg - vindu -

Det anmeldes fjerning av vindu, samt innsetting av karnappvindu i 1. etasje i vest.

Naboers interesser anses ikke berørt.

Vedtak:

Iflg. delegasjon i h.h. til lovens § 14 godkjennes meldingen på betingelse av at arbeidet utføres i samsvar med gjeldende forskrifter.

Saken refereres på første bygningsrådsmøte.

Bygnings- og reguleringssjefen, Haugesund den 25. januar 1984

Per Frøiland

Sendes: L.P.Hesseberg

Fra:

Bygningsinspektøren

Haugesund Helseråd
J.nr. 498
19 70

L.nr. 78/70

Ad: Matr. nr. 42/2 Utsiragarden Eier: Arne Eielsen

Nybygg/forandring Enebolig m/garasje

En tør be om inspeksjon i anledning innflytningstillatelse/ferdigattest.

Haugesund, den 5/6-70

Bygningsinspektør

Sendes: Helserådet i Haugesund
~~Feiermesteren i Haugesund~~

Gullhaugen Boktrykkeri, Haugesund

Anlegstillatelse

anbefales gitt.

Haugesund, den 9/6.70

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	SAKKESTAD	Beregnet areal	1078.5
Etablert dato	20.02.1967	Historisk oppgitt areal	1078,5
Oppdatert dato	15.09.2025	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
Grensejustering Grensejustering	11.03.1967	P 37-141		36/237 (34,9), 36/238 (-34,9)
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	20.02.1967	P 37-43		36/238 (1113,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6589438.87	290740	0	Ja	1078.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EIELSEN ELI F170940*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Utsiragata 42 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5537 HAUGESUND	Kirkesogn	06050201 Rossabø
Grunnkrets	202 Niphaug	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	1 HÅVÅSEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	171151473		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	05.06.1970

1: Bygning 171151473: Enebolig (111), Tatt i bruk 05.06.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	220
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	220
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	05.06.1970	22.09.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Utsiragata 42B	H0101	36/238	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	127	0	127	0	0	0
K01	0	93	0	93	0	0	0

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

Utskriftsdato: 30.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Utsiragata 42B, 5537 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 079 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL778
Navn	Sydøstre bydel I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.08.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1166/RL778.pdf
Delarealer	**Delareal** 179 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 900 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

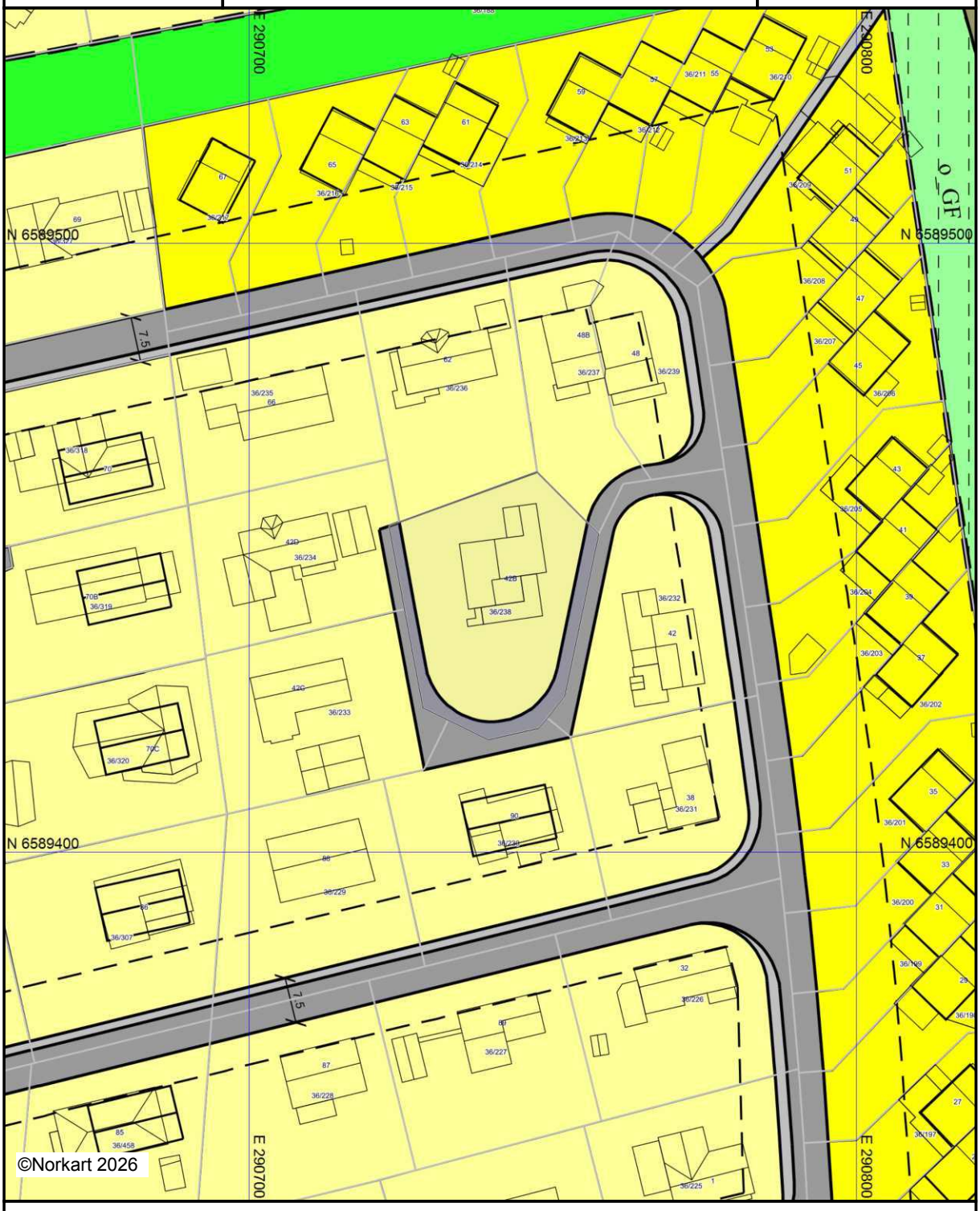
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 36/238
Adresse: Utsiragata 42B
Utskriftsdato: 30.09.2026
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
- Kjøreveg
- Gangveg
- Friområder

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turveg
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

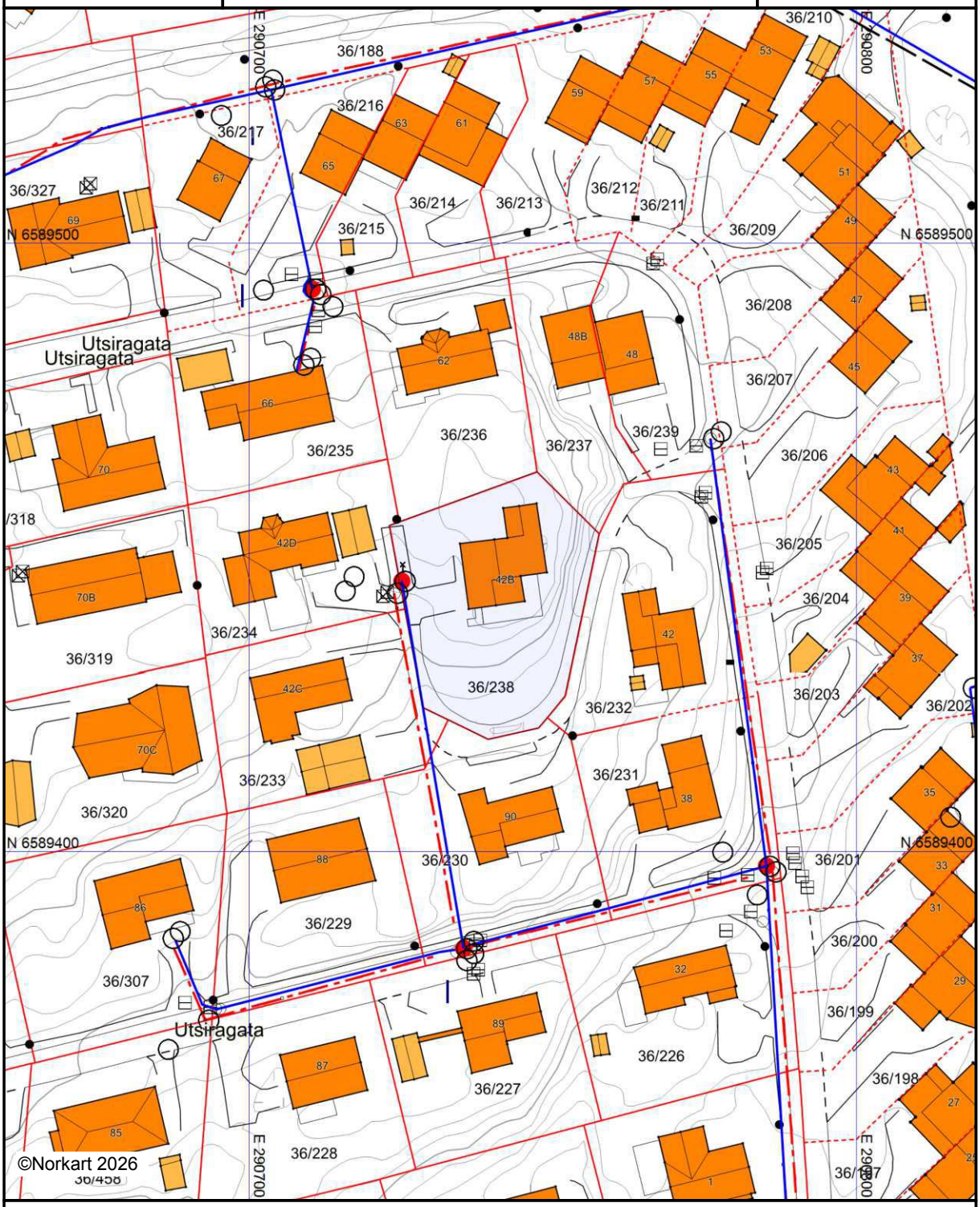
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 36/238
Adresse: Utsiragata 42B
Dato: 30.09.2026
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

Eiendomsinformasjon

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

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Fordelingsskap
- Mast
- Kumlokk

Bygninger

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

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Fritekst

Vann og avløp

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

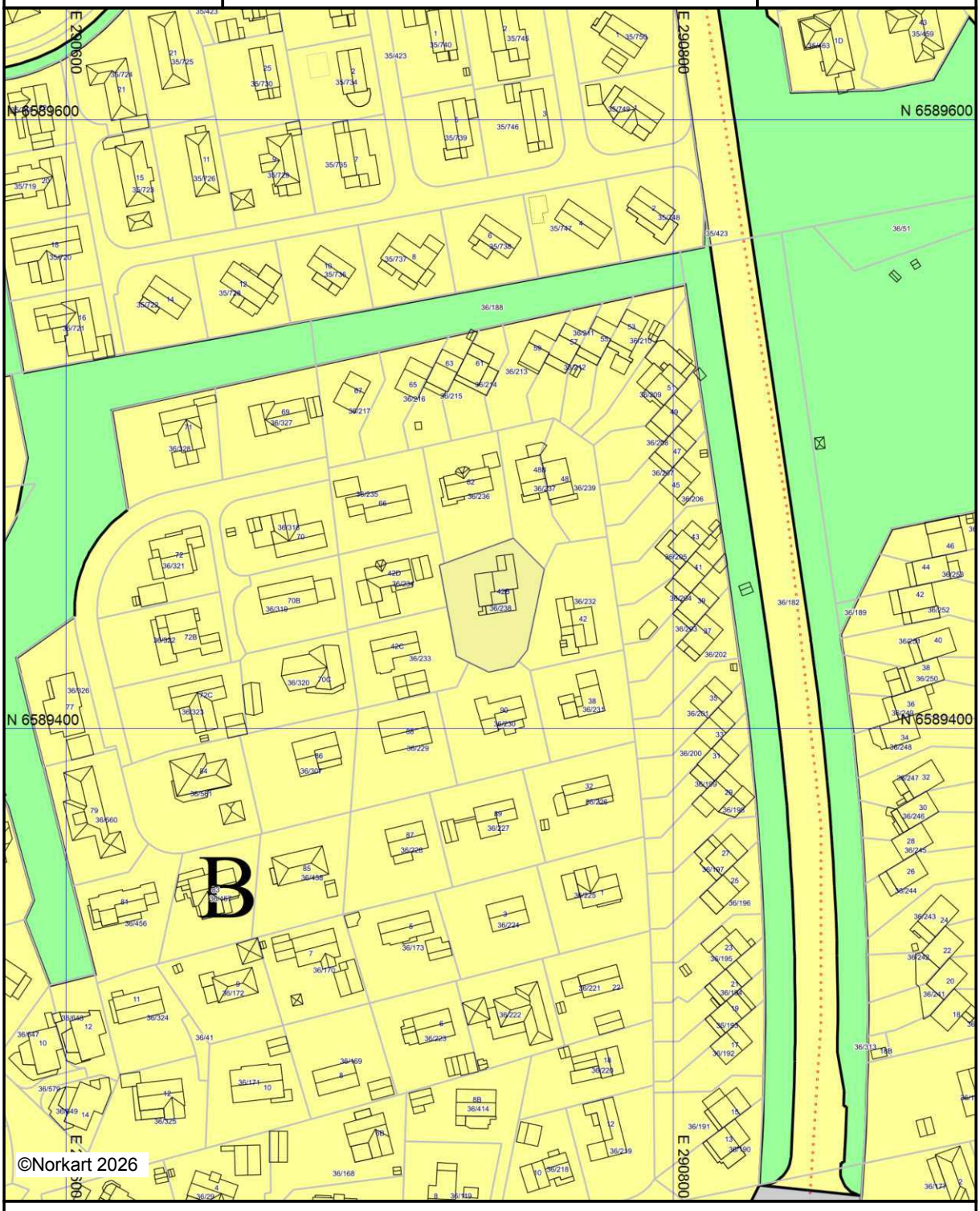
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/238
Adresse: Utsiragata 42B
Utskriftsdato: 30.09.2026
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

- Boligbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 30.09.2026

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.**	36	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Utsiragata 42B, 5537 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	3 309,36 kr
Eiendomsskatt	5 596,00 kr
Feiing	500,00 kr
Vann	2 793,60 kr
Sum	**12 198,96 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Årsgebyr feiing og tilsyn	0%	1 STK	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	375,00 kr
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr	790,91 kr
Forskudd Vann 2026	15%	48 m^3	26.13	1/1	0 %	1 254,14 kr	940,61 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	1 101,41 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	48 m^3	35.45	1/1	0 %	1 701,82 kr	1 276,36 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr	156,97 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1556700 STK	4.00	1/1	0 %	6 227,00 kr	4 669,50 kr
Avlest forbruk vann	25%	23 m^3	28.40	1/1	0 %	653,20 kr	653,20 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-27.5 STK	28.40	1/1	0 %	-781,00 kr	-781,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk avløp	25%	23 m^3	35.75	1/1	0 %	822,25 kr	822,25 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-27.5 STK	35.75	1/1	0 %	-983,13 kr	-983,13 kr
Avlest forbruk vann	15%	23 m^3	26.13	1/1	0 %	600,94 kr	600,94 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-27.5 STK	26.13	1/1	0 %	-718,52 kr	-718,52 kr
Avlest forbruk avløp	15%	23 m^3	32.89	1/1	0 %	756,47 kr	756,47 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-27.5 STK	32.89	1/1	0 %	-904,47 kr	-904,47 kr
					Sum	**11 861,10 kr**	**8 756,50 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: 30.09.2026

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.36.238.0.0
Adresse: Utsiragata 42 B
Eierkontakt: Eielsen Eli

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk standard renovasjonsavgift kr 3.796,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet.
1 stk ekstra henteavstand inntil 30 meter totalt kr 2.026,- inkl mva.

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 0,00 for år 2026 pr. 30.09.2026

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Utsiragata 42B

Nabolaget Niphaug/Rossabøskogen - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Brakahaug skole (1-7 kl.) 157 elever, 8 klasser	22 min 2 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	7 min 3.3 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	7 min 3.4 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	12 min 6.2 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	12 min 6.3 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	7 min 3.2 km
Haugaland videregående skole 815 elever	7 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ulvøygata Linje 202, N283, N284	7 min 0.6 km
Haugesund Karmøy	15 min
Bergen Flesland	99.9 km

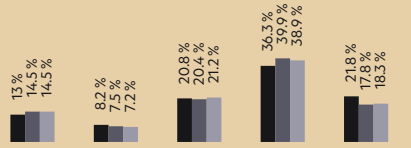
BARNEHAGER

Amanda barnehage (0-5 år) 58 barn	9 min 0.8 km
Espira Karmsund barnehage (0-5 år) 126 barn	12 min 1 km
Haugaland idrettsbarnehage (1-5 år) 60 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Norheim	9 min
Coop Extra Austmannaveien	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Niphaug/Rossabøskogen	1 053	465
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Iglamyr Balløkke	7 min
Niphaug/Jamnhaug balløkke	9 min
Yes Treningssenter	21 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...	5 min

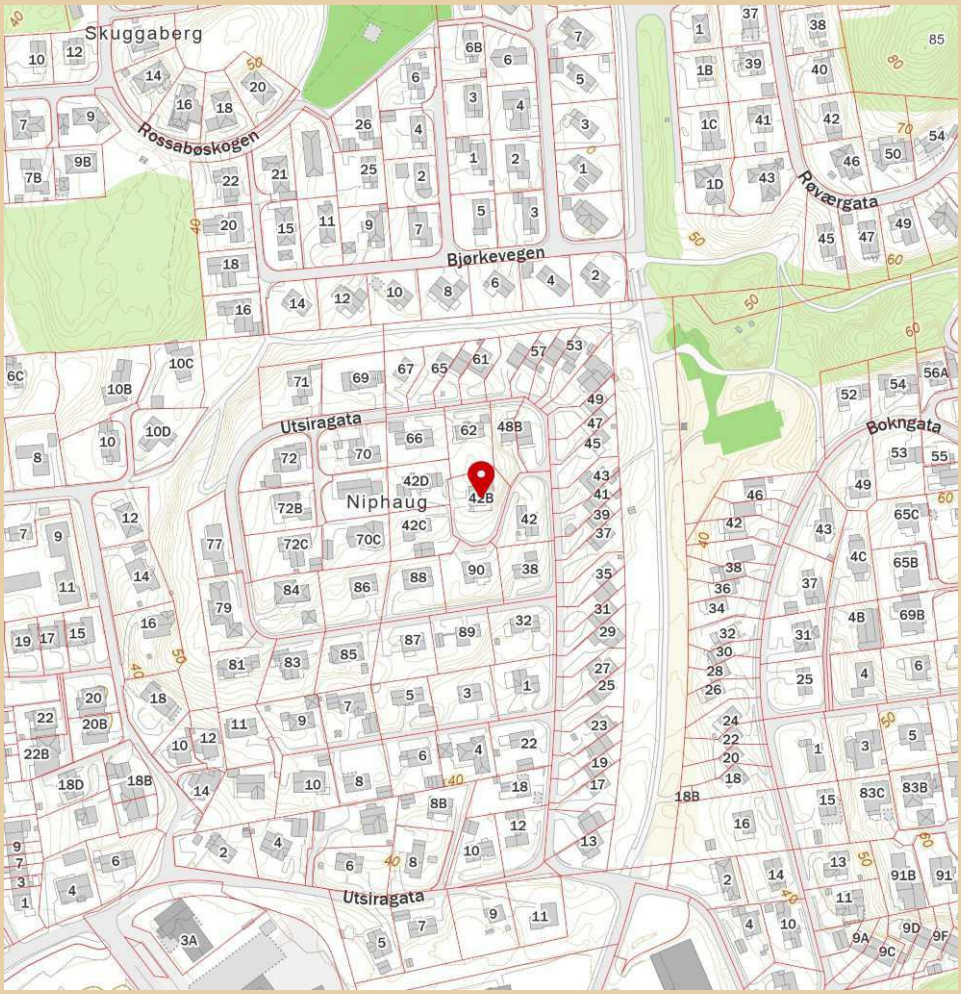
«Dette er et trygt og godt nabolag for alle, både liten og stor!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 88/100



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:
Utsiragata 42 B, 5537 Haugesund
Gnr. 36, Bnr. 238, Haugesund kommune.

Oppdragsnummer:
314260276

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.
