



Velkommen til

Udlandsvingen 15  
5516 Haugesund

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Udlandsvingen 15**  
**5516 Haugesund**

# Nordre bydel - innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet - garasje

Velkommen til Udlandsvingen 15!


Beliggende i veletablert og rolig boligområde uten gjennomgangstrafikk, perfekt for barnefamilier. Her er det kort avstand til barneskole, nærbutikk, turområder og barnehager samt offentlig kommunikasjon. Eiendommen ligger vestvendt med sol fra morgen til kveld.

Boligen er praktisk innredet over 2 plan med god planløsning. Inneholder bla. på hovedplan stor og rommelig vinkelstue med utgang lun terrasse med gode solforhold, pent kjøkken, 3 soverom og tiltalende bad som ble pusset opp i ca. 2020. Underetasjen består av bla. stor tv-stue, bad, 1 soverom (ikke godkjent) og vaskerom med bi-inngang. Godt med bodplass.

Frittliggende garasje.

Pent opparbeidet og beplantet eiendom.

## Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000
Omkostninger*	kr	88 340
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340
BRA/BRA-I		228/191 m <sup>2</sup>
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 785 m <sup>2</sup>
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1980
Energimerking		

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Øystein Vestre**  
EiendomsMegler

906 83 633  
oystein.vestre@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	3 490 000
Omkostninger*	kr	88 340
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340

### \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 87 250

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 88 340

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 15 700 – 18 500 (valgfritt tillegg)

### Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 16 458 pr. år for 2024.

Avgiftene er basert på prognose gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år og dekker renovasjon fra HIM, avløp, eiendomsskatt, feiing og vann.

### Registerbetegnelse

Gnr. 23, bnr. 265 i Haugesund kommune. (Ideell andel 1/1.)

### Areal

BRA-i: 191 m2

BRA total: 191 m2

### Kjeller

BRA-i: 94 m2. Kjellerplan.

### 1. etasje

BRA-i: 97 m2. Hovedplan.

TBA: 35 m2.

### Garasje:

BRA-e: 37 m2

BRA total: 37 m2

### 1. etasje

BRA-e: 37 m2.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

**Eierform**

Eiet

**Boligtype**

Enebolig

**Parkering**

Parkering i garasje og eget gårdsrom.

**Tomt**

Tomteareal er 785 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

**Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet og rikt beplantet hage med et mangfold av prydbusker, stor plen mot vest og skjermende hekkbeplantning rundt eiendommen. Singel i gårdsrom.

Garasjen er oppført helt i nabogrensen, iflg midlertidig brukstillatelse datert 21.05.1997 må hele garasjen kles innvendig med min. 13 mm. gips for å kunne få ferdigattest.

**Byggeår**

Ca. 1980.

## **Innhold**

Boligen er innredet over to plan, og inneholder:

BRA-i hovedplan: entre, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, 3 soverom og trapperom.

BRA-i kjellerplan: gang, vaskerom, stue, bad, soverom og 2 boder.

Fra rapport: det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Stue og soverom i kjeller står på tegningen som hobbyrom og kles rom.

Kjelleren er innredet og omgjort stue, bad, soverom (ikke godkjent) uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

## **Standard**

Boligen er innholdsrikt innredet over 2 plan med god praktisk og kjekk planløsning.

Lys og rommelig vinkelstue med god plass til sittegruppe og spisestue i forbindelse med kjøkkenet. Fra stuen er det utgang vestvendt og lun terrasse med gode solforhold.

Pent hvitt kjøkken med integrert oppvaskmaskin og koselig spiseplass.

Boligen har 2 bad hvor badet på hovedplan ble pusset opp i ca. 2020. Tiltalende bad med pen baderomseksjon, vegghengt wc og dusjnische. Badet i underetasjen har hvit baderomsinnredning, wc og dusj. Varmekabler på begge bad.

Praktisk vaskerom med bi-inngang.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

### **TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.

### **TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

Utvendig > Takteking.

Utvendig > Nedløp og beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.

Utvendig > Vinduer.

Utvendig > Dører.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Utvendig > Utvendige trapper.

Innvendig > Radon.  
Innvendig > Pipe og ildsted.  
Innvendig > Rom Under Terreng.  
Innvendig > Innvendige trapper.  
Tekniske installasjoner > Vannledninger.  
Tekniske installasjoner > Avløpsrør.  
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.  
Tomteforhold > Fuksikring og drenering.  
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.  
Tomteforhold > Terrengforhold.  
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.  
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.  
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.  
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling.  
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater.  
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling.  
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv.  
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.  
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon.

#### **Beliggenhet**

Beliggende i veletablert og rolig boligområde uten gjennomgangstrafikk, perfekt for barnefamilier. Her er det kort avstand til barneskole, nærbutikk, turområder og barnehager samt offentlig kommunikasjon. Eiendommen ligger vestvendt med sol fra morgen til kveld.

#### **Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven.

#### **Byggemåte**

For utfyllende beskrivelse, se vedlagt tilstandsrapport.

#### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest den 04.07.1983 for bolig, og midlertidig brukstillatelse den 21.05.1997 for garasje. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### **Oppvarming**

Vedfyring i stue, ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 26.11.2025 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

**Info energiklasse**

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kommuneplan Id 1106plan-kp3. Ikrafttredelse 09.09.2015.

Kommuneplan under arbeid Id 202203.

Reg. plan Id RL987, Bleikemyr, Felt Z1. Ikrafttredelse 12.12.1974.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 807 049 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 3 228 195 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.



*Velkommen til Udlandsvingen 15!*

*Boligen ligger i etablert boligfelt - Pent opparbeidet og beplantet tomt - Parkering i gårdsrom og garasje.*



*Oversikt nærområde.*



*Pent inngangsparti.*



*Velkommen inn!*



Pen stue med gode lysforhold.



*Stuen er rommelig med god plass til flere sittegrupper og spisebord.*







*Fra stuen er det utgang til terrassen.*



*Terrassen med et par trinn ned til hagen.*





*Stilren vedovn i stuen.*





Spisestue.



*Pent kjøkken med trivelig spiseplass ved vinduet.*



*Kjøkkenet har god skap- og skuffeplass.*





Soverom 1 med utgang terrasse.





Soverom 2.





**Soverom 3.**



*Bad hovedplan.*





Gjestetoalett.

# Udlandsvingen 15

## 1. Etg



Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.  
AVVIK KAN FOREKOMME.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

### **Eier**

Sten Pedersen  
Rune Selle Pedersen

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

### **Heftelser**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1106/23/265:

03.10.1980 - Dokumentnr: 4009 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

13.05.1980 - Dokumentnr: 1854 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:23 Bnr:95

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

### **Andre relevante opplysninger**

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon kr 49 000,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 360,-

Markedspakke, kr 15 900,-

Oppgjørshonorar, kr 7 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 900,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 219,-

I tillegg kommer direkte utlegg.

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

#### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Fjetland Takst AS den 01.12.2025.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

#### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

#### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeplingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

**Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

**Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

**Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**

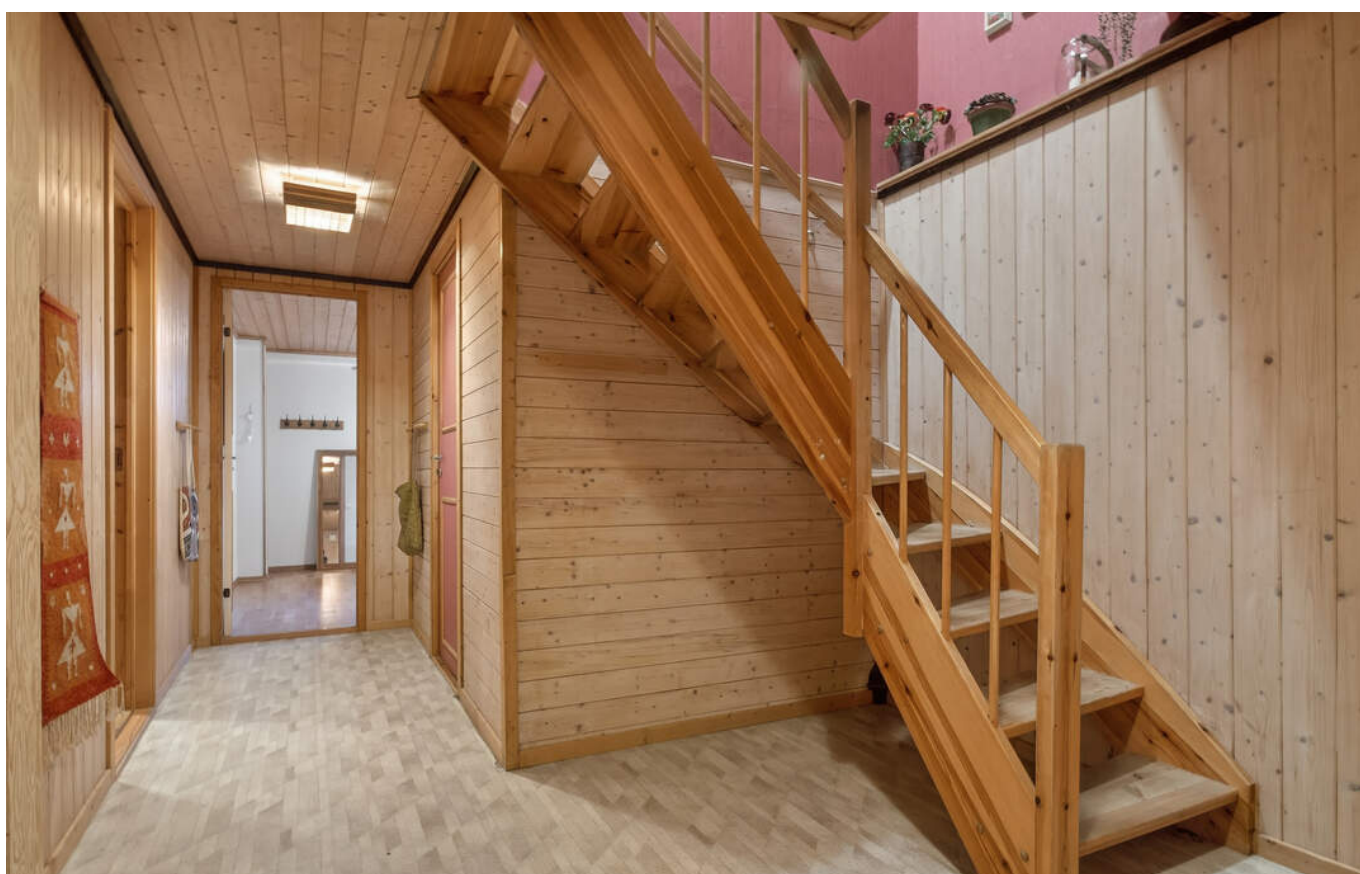
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Ansvarlig megler**

Øystein Vestre  
Avdelingsleder / Eiendomsmegler  
Telefon: 906 83 633  
E-post: oystein.vestre@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Haugesund  
Postboks 473  
5501 HAUGESUND  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Gang underetasje.



Kjellerstue.







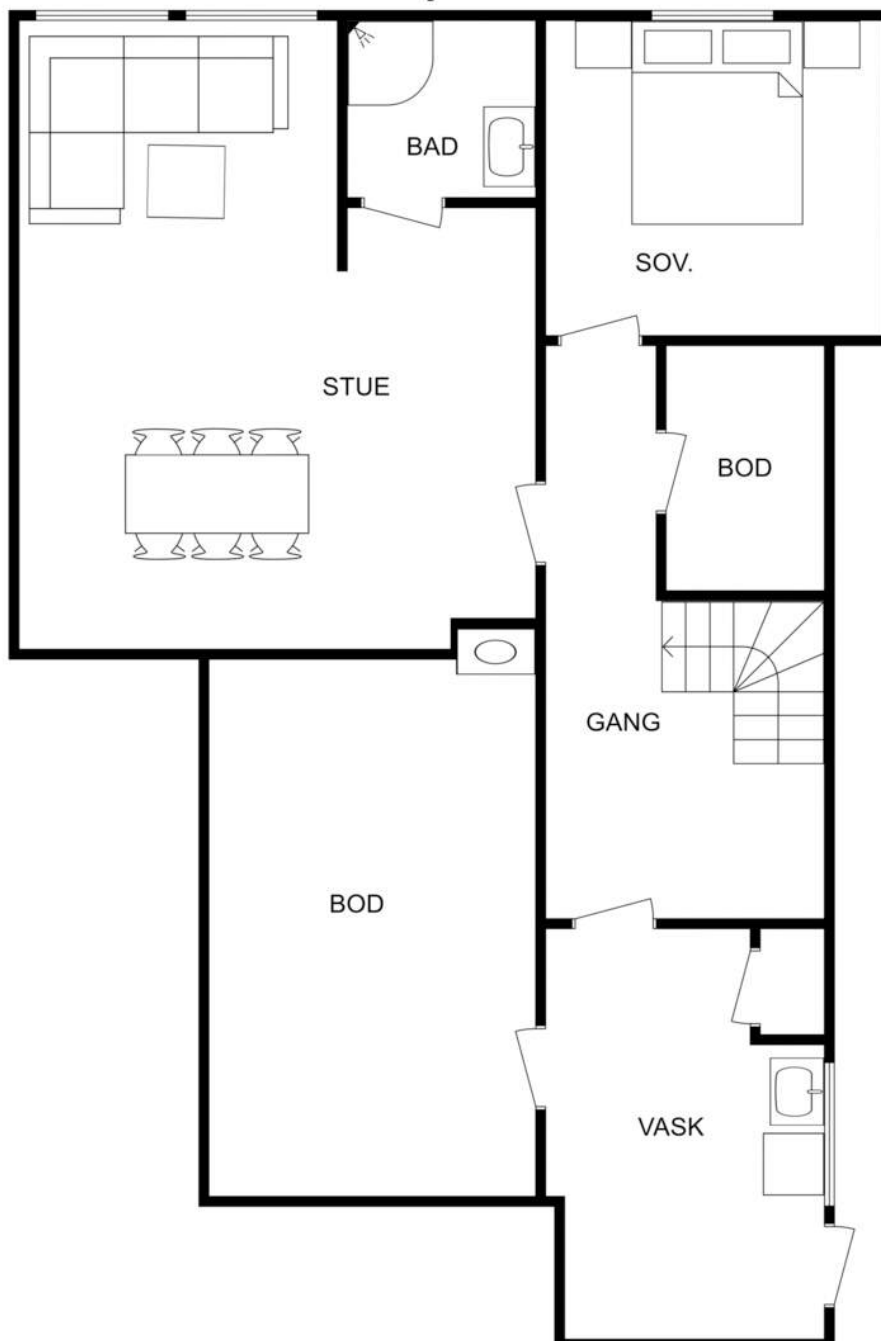
*Bad underetasje.*





*Vaskerom med utgang gårdsrom.*

Udlandsvingen 15  
Kjeller



Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.







# UDLANDSVINGEN 15

Nabolaget Udland/Kopphaug - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Moldtjørnvegen</b> Linje 208	<b>2 min</b> 0.2 km
<b>Haugesund Karmøy</b>	<b>26 min</b>
<b>Bergen Flemland</b>	<b>94.3 km</b>

## SKOLER

<b>Austrheim skole (1-7 kl.)</b> 359 elever, 17 klasser	<b>10 min</b> 0.9 km
<b>Gard skole (1-7 kl.)</b> 420 elever, 23 klasser	<b>22 min</b> 1.9 km
<b>HTG-U (8-10 kl.)</b> 81 elever, 6 klasser	<b>6 min</b> 3.4 km
<b>Haraldsvang skole (8-10 kl.)</b> 473 elever, 17 klasser	<b>9 min</b> 3.8 km
<b>Håvåsen skole (8-10 kl.)</b> 420 elever, 16 klasser	<b>12 min</b> 5.6 km
<b>Haugesund Toppidrettsgymnas</b> 300 elever, 10 klasser	<b>6 min</b> 3.4 km
<b>Skeisvang videregående skole</b> 590 elever, 21 klasser	<b>7 min</b> 3.6 km



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

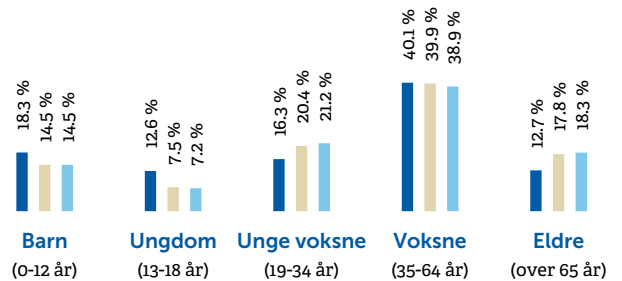
Veldig bra 78/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

## ALDERSFORDELING



### Område

Udland/Kopphaug
Haugesund
Norge

### Personer

1 648
49 898
5 425 412

### Husholdninger

640
24 645
2 654 586



## BARNEHAGER

<b>Udland Fus barnehage (0-5 år)</b> 63 barn	<b>5 min</b> 0.4 km
<b>Grutle barnehage (0-5 år)</b> 34 barn	<b>5 min</b> 0.4 km
<b>Bleikemyr barnehage (0-5 år)</b> 42 barn	<b>10 min</b> 0.9 km

## DAGLIGVARE

<b>Rema 1000 Kvala</b> Post i butikk	<b>10 min</b> 0.8 km
<b>Coop Extra Kvala</b> PostNord	<b>16 min</b> 1.4 km

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 97/100

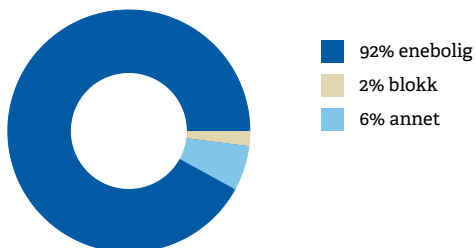
 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 96/100

 **TRAFIKK**  
Lite trafikk 89/100

## SPORT

- |  |  |
|--|--|
|  <b>Stølen balløkke</b><br>Ballspill              | <b>3 min</b>    |
|  <b>Stallvegen</b><br>Ballspill, sandvolleyball | <b>4 min</b>  |
|  <b>Trimeriet Haugesund</b>                     | <b>9 min</b>  |
|  <b>Actic Haraldshallen</b>                     | <b>9 min</b>  |

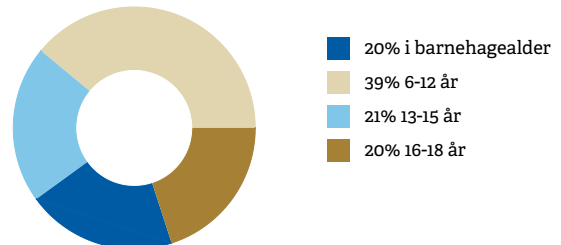
## BOLIGMASSE



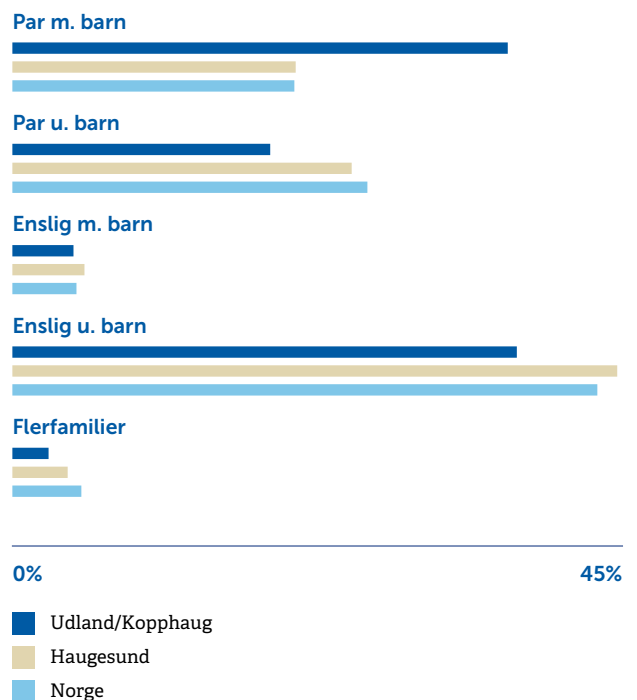
## VARER/TJENESTER

- |   |   |
|---|---|
|  <b>Kvalasenteret</b>              | <b>10 min</b>  |
|  <b>Boots apotek Kvalasenteret</b> | <b>10 min</b>  |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

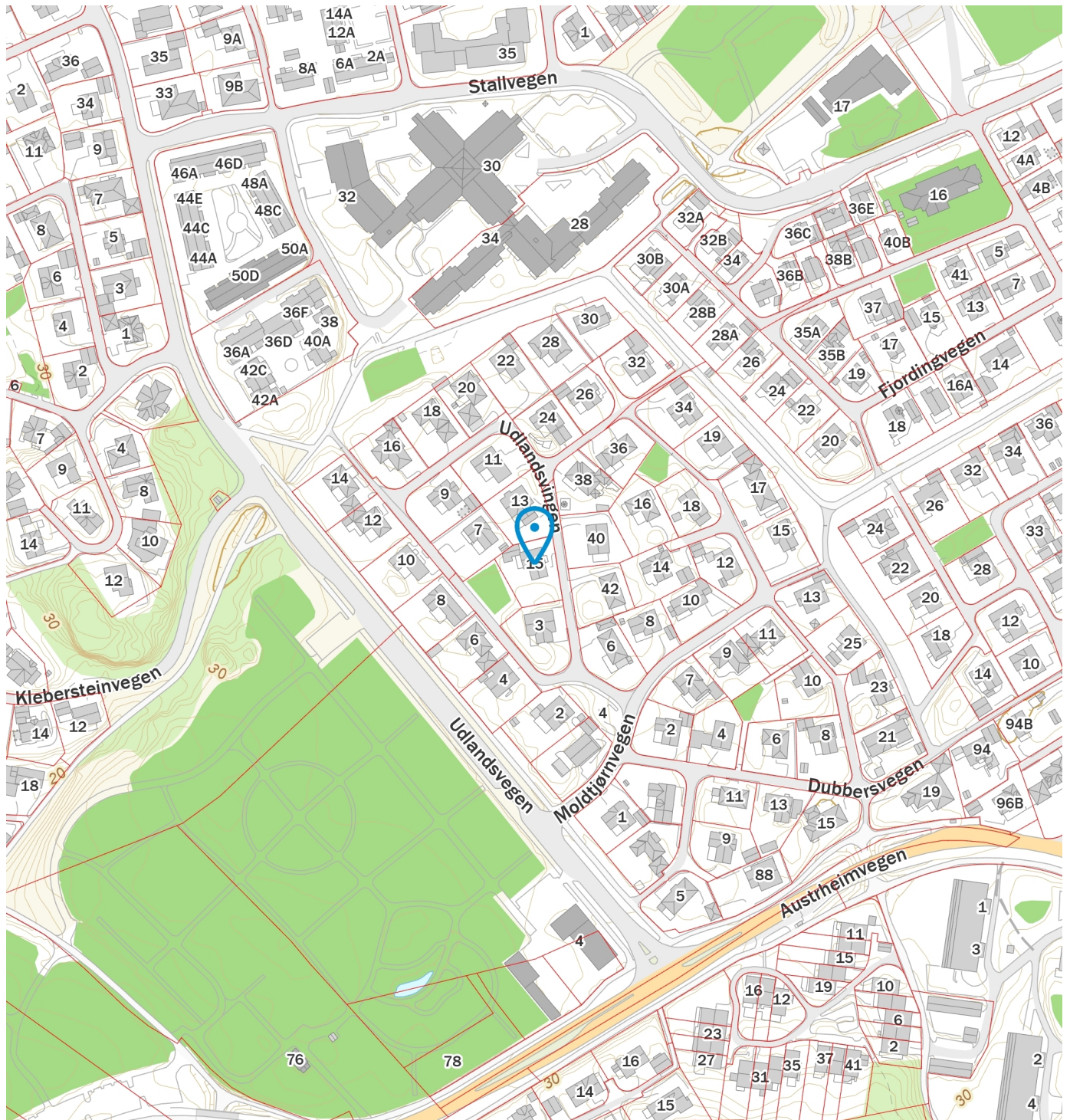
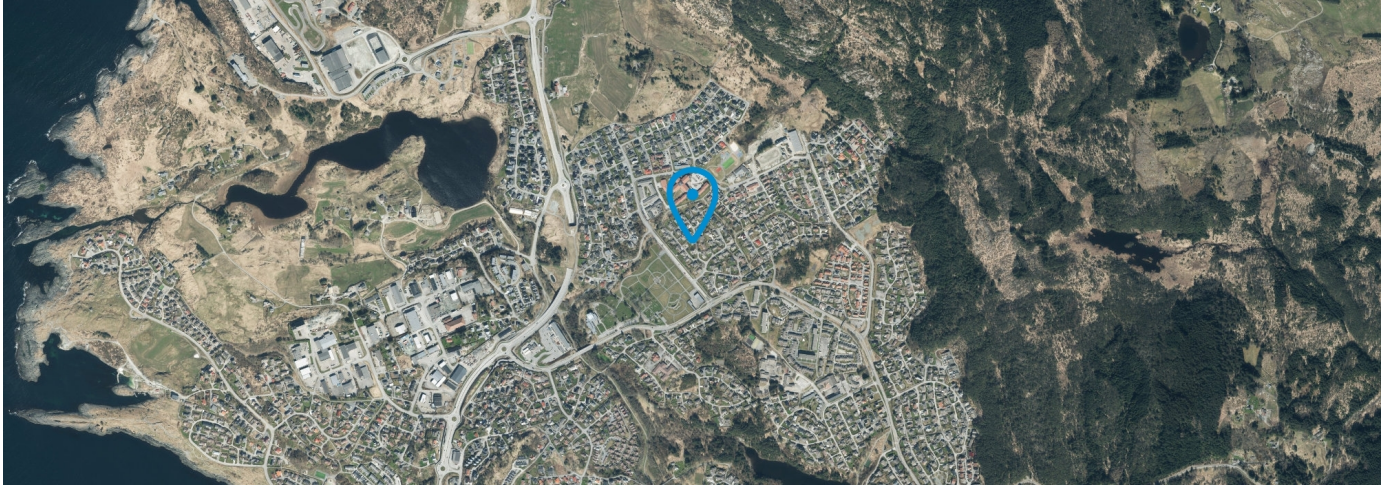


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>56%</b>	<b>54%</b>
<b>Separert</b>	<b>8%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>



# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## **Den viktige tilstandsrapporten**


En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Udlandsvingen 15 , 5516 HAUGESUND

 HAUGESUND kommune

 gnr. 23, bnr. 265

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m<sup>2</sup> BRA-i: 191 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.11.2025

Rapportdato: 01.12.2025

Oppdragsnr.: 12069-25200

Referansenummer: QK5464

Autorisert foretak: Fjetland Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Willy Fjetland



**Fjetland**  
TAKST

Medlem av



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Fjetland Takst AS

Fjetland Takst AS, ledet av Jan Willy Fjetland, er et profesjonelt takseringsfirma med lang erfaring innen byggebransjen.

Med solid bakgrunn som tømrer, byggmester og takstingeniør tilbyr vi ekspertvurdering av eiendom, bygninger og skader. Vi bistår både privatpersoner og næringslivet med pålitelige takseringstjenester som gir trygghet og gode beslutningsgrunnlag. Jan Willy Fjetland har en lang og variert karriere innen bygg og taksering:

Tømrer med eget firma siden 1987

Svennebrev som tømrer i 1990

Byggmester fra 1993

Takstingeniør 2002 UIS

Utdanning: Tilstand, skjønn. skade, næring via Norsk takst

Kompetansesertifikat DNV-GL (2006-2020)

TEGoVA Residential Valuer (2017)

Energirådgiver som oppfyller kompetansekrav i fra Enova.

Energiberegning for næring med Simien

Sertifisert ekspert/oppmann som fagkyndig meddommer og co-mekler i rettsmekling.

**Fjetland**  
TAKST

### Rapportansvarlig



Jan Willy Fjetland

jan@fjetland.net

971 82 339



**Fjetland**  
TAKST

## 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 fuktøk.

## 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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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

Bolig med kjeller og 1. etasje som er bygget i 1980.  
Boligen er oppført med grunnmur i betongblokker, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag.  
Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Merk at boligen er oppført etter kravene fra byggeåret, noe som må ikke forveksles med dagens krav.  
Boligens tilstand ansees med relasjon til alder som normalt god.

Registrerte tilstandansmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon  
Se forøvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Det anbefales å grundig vurdere og prioritere oppgraderinger og vedlikeholdsarbeid for å opprettholde og forlenge boligens levetid og funksjonalitet.  
Det kan være lurt å konsultere fagfolk for å få spesifikke anbefalinger om hva som bør prioriteres og hvordan oppgraderingene kan gjennomføres på en kostnadseffektiv og langsiktig måte.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

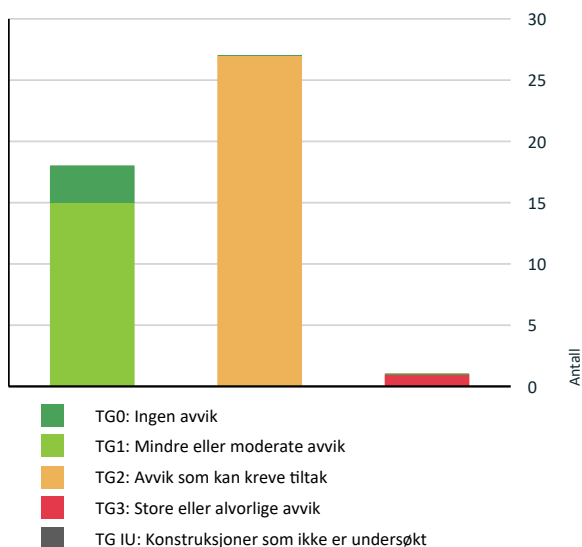
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Stue og soverom i kjeller står på tegningen som hobbyrom og kles rom.

### Garasje

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

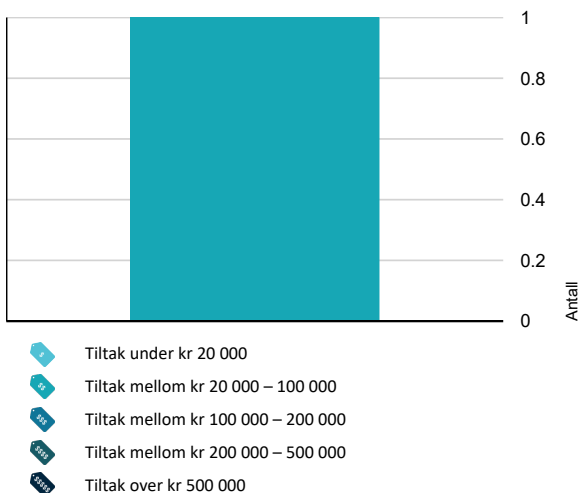
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

#### Risikovurdering

Bygningens ulike bygningsdeler har en forventet levetid som varierer avhengig av materialkvalitet, bruk, vedlikehold og ytre påvirkninger. Ifølge SINTEF Byggforsk har de fleste bygningsdeler en normal levetid på 20–40 år, mens våtrom har en forventet levetid på 15–30 år. Avvik fra denne levetiden kan forekomme, og enkelte bygningsdeler kan svikte tidligere eller holde lenger enn forventet.

Tilstandsgrader (TG) er satt i henhold til NS3600 og baserer seg på synlige observasjoner og tilgjengelig informasjon på befaringstidspunktet. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme for å sikre samsvar med gjeldende forskrifter og god praksis.

#### Begrensninger ved undersøkelsen:

Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller åpning av konstruksjoner, og skjulte feil eller mangler kan dermed ikke utelukkes.

Det er foretatt visuelle observasjoner og enkle målinger der det har vært tilgjengelig. Målinger av etasjeskiller kan avvike fra NS3600, da det er målt fra yttervegg til yttervegg eller kun i det største rommet per etasje.

Møbler og inventar er kun flyttet der det var nødvendig for å få tilgang til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Øvrige overflater som var skjult av møbler eller tepper, er ikke undersøkt. Skader som hakk i parkett, riper eller sprekker i fliser kan derfor ikke utelukkes.

Funksjonstester av tekniske installasjoner er gjennomført på et grunnleggende nivå, men dette erstatter ikke fullverdig service eller teknisk inspeksjon av fagpersoner.

#### Ansvarsforhold:

Det er selgers ansvar å opplyse om kjente feil, mangler eller skader som ikke nødvendigvis var synlige under befaringen. Eventuelle avvik fra tilstandsrapportens vurderinger kan avdekkes ved videre bruk, renovering eller oppgradering av bygget. Kjøper bør være oppmerksom på at skjulte feil og mangler kan eksistere og bør vurdere videre undersøkelser ved mistanke om dette.

Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekke i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg

#### Tilleggsbygg:

Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

## Sammendrag av boligens tilstand

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1980

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Anvendelse**

Bolig

**Standard**

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og drone, vurderingen er begrenset av dette. Lekter, og sutak er ikke kontrollert.

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:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på tekking og undertak-

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

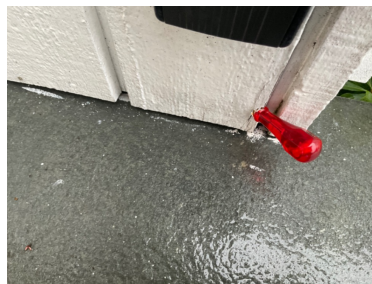
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen er noe slitt i nedre kant, det er begynnende råte flere steder.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Når overflatebehandlingen ikke vedlikeholdes, vil vær og UV-stråling raskt bryte ned overflaten. Allerede innen 1-2 år oppstår mikroskopiske sprekker som øker fuktopptaket, særlig i endevved og mot beslag.



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak trekonstruksjon med w- takstoler og sutak , konstruksjonen er undersøkt i fra luke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad på grunn av alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

## ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er i fra Nordan/Block Wathne hvor strender i vegg er en del av vindusforing. Ett vindu er skiftet

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold er påregnelig og på sikt er det påregnelig med utskiftning av enkelte vinduer.

Det er en ekstra utfordring å skifte vinduer på denne boligen når vinduskarm er en del av bærekonstruksjonen.

## ! TG 2 Dører

# Tilstandsrapport

Bygningen har teak hovedytterdør, skyvebalkongdør i aluminium og enkel kjellerdør i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med spaltegulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## ! TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe løse skifer øverst på trappa.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs skifer må limes fast.

## INNVENDIG

## ! TG 1 Overflater

Boligen er brukt og det er normal slitasje på overflatene.

Det anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnsfeil kan være subjektiv.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trekonstruksjon.

Gulv på grunn i betong.

Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet.

Det ble målt 7 mm avvik i stue og gang i 1. etasje og 12 mm i kjeller i stue og gang.

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes. Flere skeivheter kan ikke utelukkes, målinger er utført med stikkakninger i de to største rom i hver etasje og boligen var møblert.

## ! TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales å montere brannmurstein innenfor feieluken.



## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25% noe som er noe høyt, det ble også målt med piggmåling i soverom her er det 27% ved fuktmerke i hjørne, samt att det i vaskerom er saltutslag i nedre kant av vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

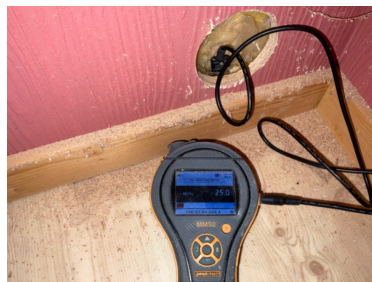
### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

# Tilstandsrapport



Saltslag vaskerom



25% fukt i stue.



26,4% fukt i soverom

## 📍 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## 📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører i 1. etasje og malte i kjeller.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er dokumentasjon på utførelsen i fra rørlegger Geir Sirnes  
Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.  
Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### 1.01 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD

### 1.01 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm i fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70.

## 1. ETASJE > BAD

### 1.01 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne med synlig vinylbelegg som tettesjikt.



## 1. ETASJE > BAD

### 1.01 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj på vegg.

## 1. ETASJE > BAD

### 1.01 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### 1.00 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i sovrrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,5%, noe som er tørt.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden ifra byggeår.

våtrommet er i fra byggeår og normal levetid er passert, oppgraderinger er påregnelig.

En må/kan forvente generell oppussing av våtrommet for å tilfredsstillere dagens krav/forskrifter. Dette gjelder bl.a. krav til membran samt alder på røropplegg i skjult konstruksjon.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggen er av panel og dvs, at veggen ikke tåler vann i våtsonene

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men følg med.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Betonggulv med fall mot sluk er målt til 25 mm. i fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mangelfull dokumentasjon, krav til dokumentasjon av utførelsen av membran ikke er oppfylt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er risikokonstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## KJELLER > VASKEROM

### TE1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

## KJELLER > VASKEROM

### TE1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## KJELLER > VASKEROM

### TE1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Våt sone er på yttervegg.  
Det er søkt etter fukt uten vestlige avvik.

## KJELLER > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Det er ingen dokumentasjon på utførelsen, uten dokumentasjoner er det risiko for at renovering er nødvendig.  
Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.  
Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.

## KJELLER > BAD

### TE2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men følg med.

## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til -5.mm, dvs motfall Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 14 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bunnlist/oppkant ved dusj er like høy som terskelen ved dør.

Vann på gulv kan utenfor dusj vil renne ut gjennom dør i stedet for å renne til sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rust på skruer

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader over tid.



## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusj på vegg.

## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## KJELLER > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,8%, noe som er tørt.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning i fra Norema med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Teknisk utstyr er alltid forbundet med risiko, og forventningen må ses i sammenheng med garantitid for produktene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på fronter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vask og toalett med naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad i 1. etasje. Det er besiktiget i rørskap. Rørproppet for vann i boligen er med kobberør som ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. Normal levetid for kobberør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 40 år. Stoppekran er i vaskerom kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## ! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk i fra bad og kjøkken.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Sikringsskap med automatsikringer og skjult anlegg.

Jeg har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelsen er derfor noe begrenset. Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

### Spørsmål til eier

# Tilstandsrapport

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1980**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Ut i fra alder er det påregnelig med el. kontroll.**

## Generell kommentar

Det anbefales å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig.  
Kontroll av el. anlegg bør utføres hvert 5 år, det gis ofte rabatt på forsikring om det er utført.  
Deler av anlegget er skjult, og jeg har begrenset kompetanse til å avdekke avvik og at det derfor kan påløpe ytterligere kostnader til utbedring av anlegget.

## Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Beskaffenheten av byggegrunn er ikke kjent, vurderingen er gjort ut i fra tilstand på grunnmur. Det er ikke påvist skader på muren, slik at grunnen vurderes å være stabil.

### 🚩 TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering som normalt på oppføringstidspunktet, mest sannsynlig steinsatt og fuktsikring av grunnmur med knotteplast.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det mangler topplatt på grunnmursplasten.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- 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.

### 🚩 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongblokker

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Betong er generelt en holdbar konstruksjonsmateriale, men over tid kan det oppstå sprekker eller forvitring. Dette kan være normalt for en såpass gammel bygning.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Overvåk tilstanden jevnlig.

### 🚩 TG 2 Terrengforhold

Terreng skråner ut i fra boligen, unntatt på sørsiden der det heller inn mot bygningen, de 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på 1:50 i fra grunnmuren.

Det kan medføre større påkjenninger på grunnmuren med fall mot denne hvis den ikke er tilstrekkelig beskyttet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### 🚩 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Rør i grunn er mest sannsynlig i fra byggeåret.

Rørpropplegg eller kummer i grunn er ikke besikket. Det samme gjelder for utvendig stoppekran.  
En eventuell utvidet kontroll av rør, kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det naturlig risiko med å ha eldre rør. Levetid varer generelt mye på rør og stedlige forhold i terreng samt kvalitet på rør vil være avgjørende for levetid uten at dette kan nærmere beskrives.

# 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

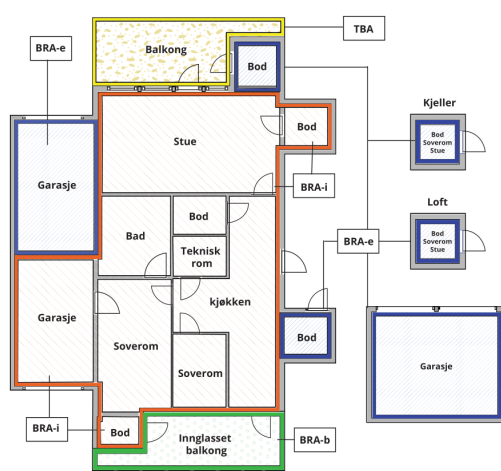
## Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	97			97	35
Kjeller	94			94	
<b>SUM</b>	<b>191</b>				<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>191</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, toalettrom, gang, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken		
Kjeller	Gang, vaskerom, bod, bod 2, soverom, stue, bad		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Stue og soverom i kjeller står på tegningen som hobbyrom og kles rom.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduene i soverom og stue i kjeller tilfredsstillende ikke krav til lys inngang og rømning i rom for varig opphold.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		37		37	
<b>SUM</b>		<b>37</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>37</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Garasje		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	169	22
Garasje	0	37

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2025	Jan Willy Fjetland	Takstingeniør
	Rune Selle Pedersen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	23	265		0	785.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Udlandsvingen 15

#### Hjemmelshaver

Pedersen Ellen Lovise

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bleikmyr i Haugesund. Beliggende i rolig strøk. Parkering på tomten.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig 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

Tomt med arrondering tilpasset omgivelsene og bygningen.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Lager

#### Byggeår

1997

#### Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon -

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Beskrivelse

Tilleggs bygg slik som garasje/bod er ikke kontrollert/fuktmålt, kun oppmålt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	20.11.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	27.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	27.11.2025		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Rune Selle Pedersen  
Sten Pedersen

---

## Boligen

Udlandsvingen 15  
5516 Haugesund

1106-23/265/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Rørlegger Geir Sirnes As

**Beskrivelse av arbeidet:** Total renovering av bad på hovedplan

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Lekkasje karm/vindu hovedsoverom.

Vindu byttet av Optimal bygg

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Optimal Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av vindu.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Ref pkt 4

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



#### Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Optimal bygg

Beskrivelse av arbeidet: Ref pkt 4

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

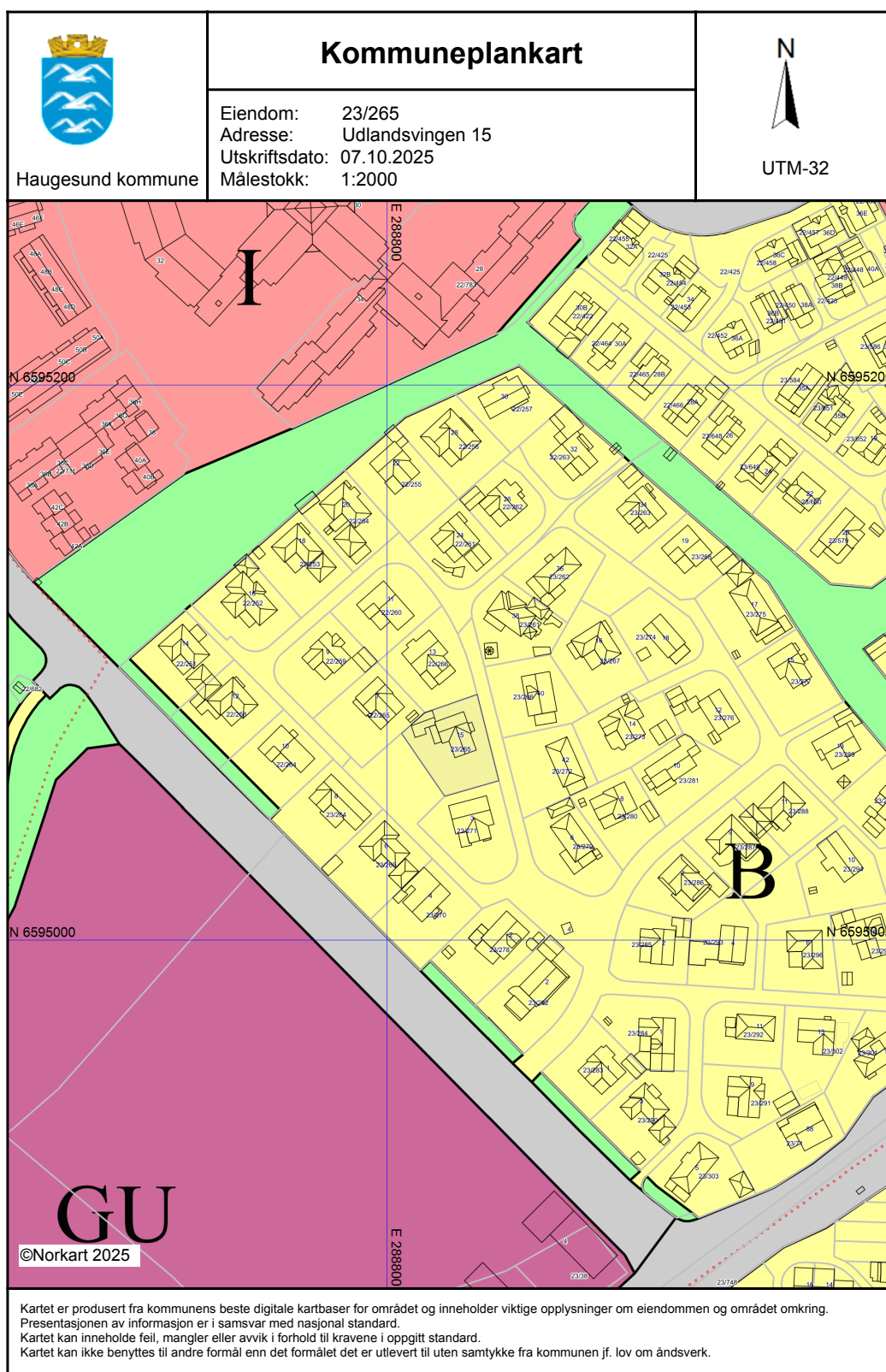
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på [fremtind.no](https://www.fremtind.no).

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon





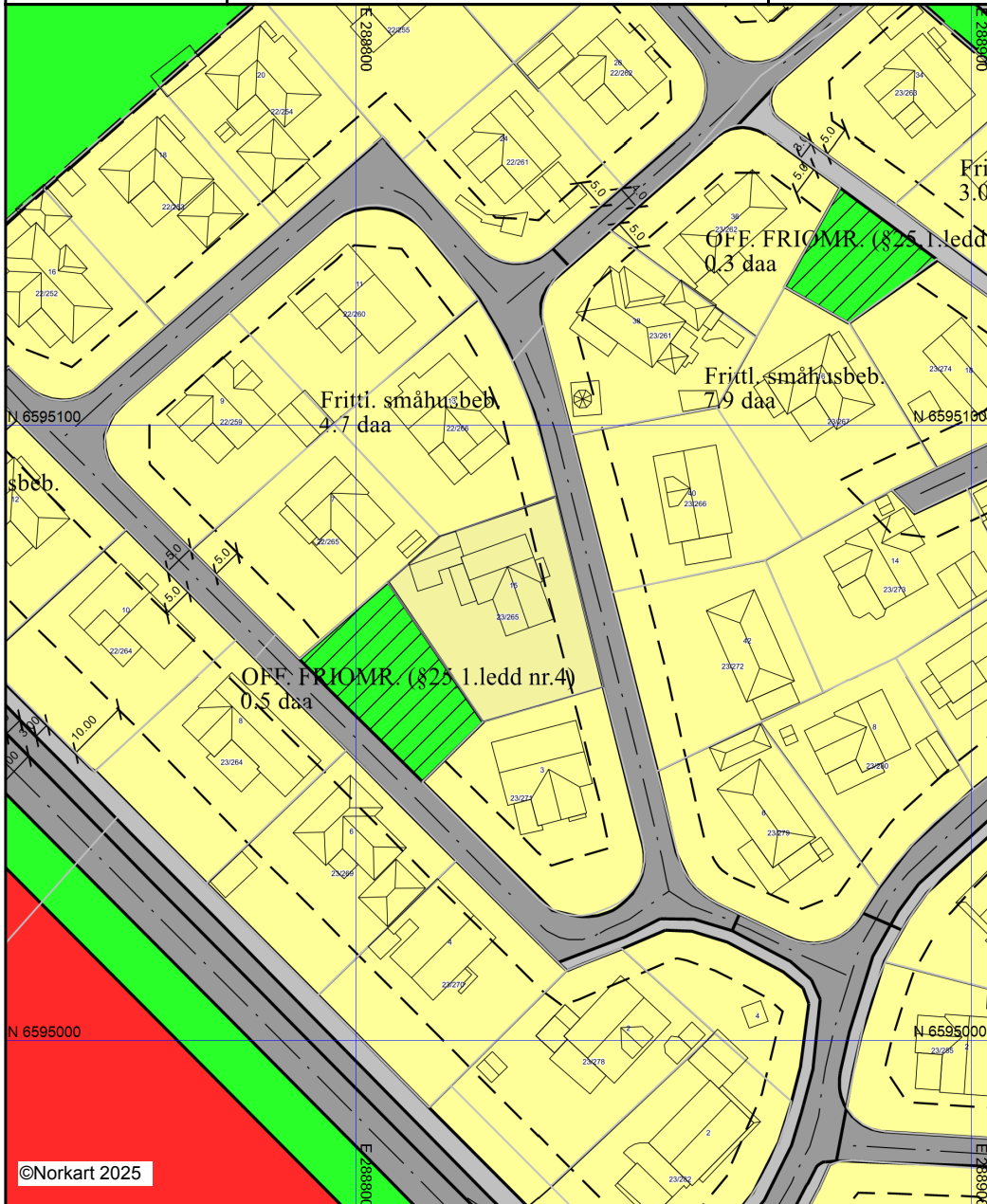
Hagesund kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 23/265  
Adresse: Udlandsvingen 15  
Utskriftsdato: 07.10.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Friområder
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius



# Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 07.10.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

<b>Kommunenr.</b>	1106	<b>Gårdsnr.</b>	23	<b>Bruksnr.</b>	265	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Udlandsvingen 15, 5516 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.

<b>Id</b>	1106plan-kp3
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.09.2015
<b>Bestemmelser</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_dater%20060417.pdf">https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_dater%20060417.pdf</a></li><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf">https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf</a></li></ul>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 786 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202203
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2033

---

<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

---

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	RL987
<b>Navn</b>	Bleikemyr, Felt Z1
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	12.12.1974

---

**Bestemmelser** - <https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1213/RL987.pdf>

---

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	3 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Kjørevei
	<b>Delareal</b>	782 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Frittliggende småhusbebyggelse

---



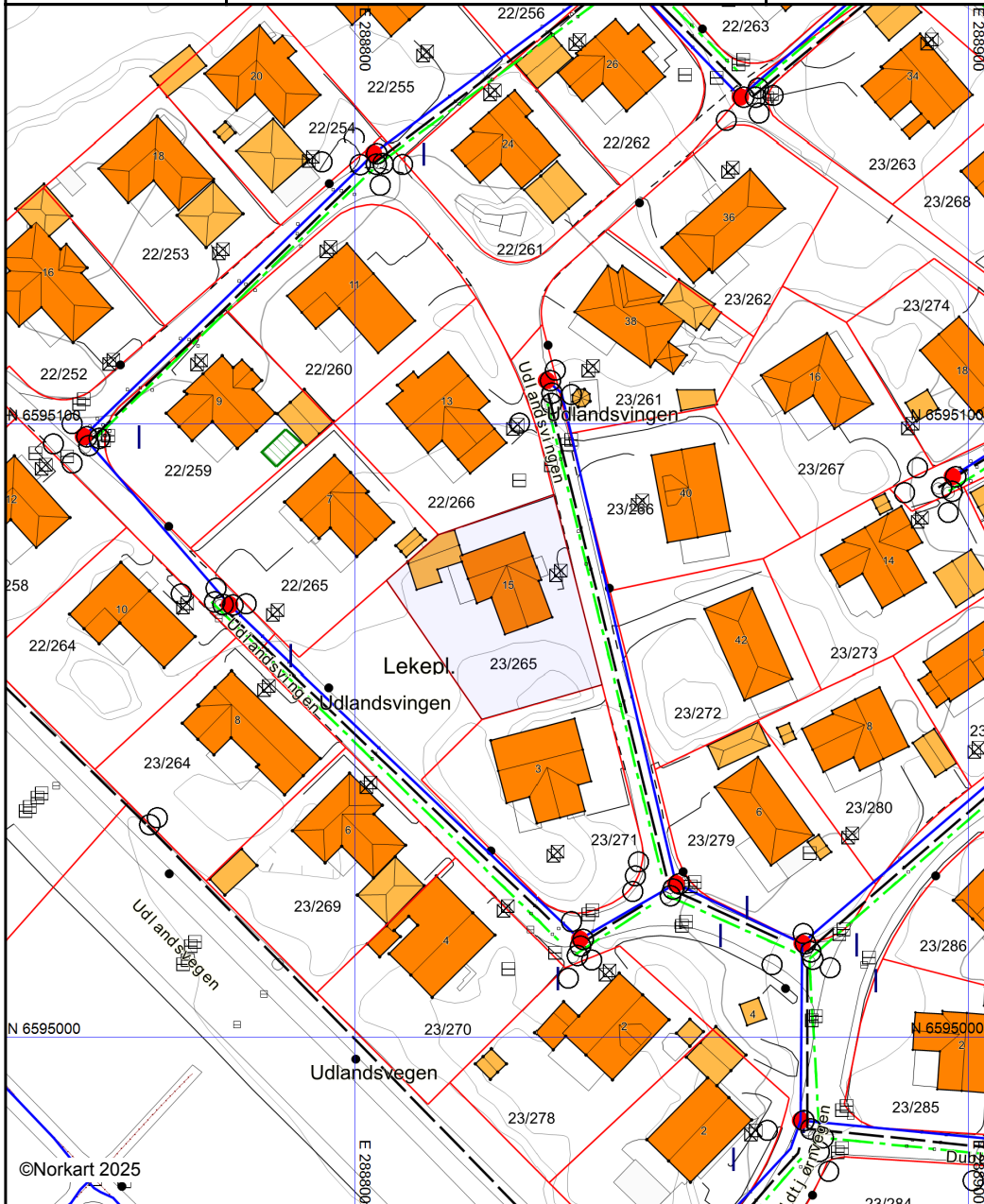
Haugesund kommune

## Grunnkart

Eiendom: 23/265  
Adresse: Udlandsvingen 15  
Dato: 07.10.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2025

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 - innmål

**Ahc** Gårds- og bruksnummer

### *Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)*


 Godkj. Bygningsending

### *VEG*


 Annet vegareal


 Avgrensning mot annet vegareal


 Vegdekkkant

 Vegbom

### *Høydeinformasjon*

 Høydekurve 5m


 Høydekurve 1m

 Forsenkningkurve 1m


### *Ledningsnett*


 Mast


 Sluk

 Kumlokk


### *Bygninger*

 Bygningsdelelinje

 Taksprang Bunn

 Bygning - Boligbygg

 Bygning - Andre bygg


 Annen bygning

 Takriss

 Takoverbygg


 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

 Vegg frittstående

### *Adresser*

**Ahc** Adressepunkttekst


Gateadresse


### *Stedsnavn og andre tekster*

**Ahc** Annen opplysende tekst


**Ahc** Fritekst

### *Vann og avløp*

 Drensledning

 Overvannsledning

 Spillvannsledning

 Vannledning


 Brannkum

 Kum

 Kran

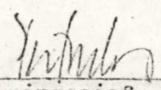
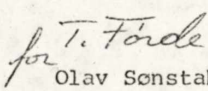
 Påkoblingspunkt

 Sluk

 Stengeventil



for arbeid etter § 93 i bygningsloven  
av 18/6-1965. Jfr. § 99 nr. 1.111/83

Byggeplass (adresse)	Matr. nr.	G.nr.	B.nr.
Udlandsvingen	15		
Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Bygningsrådets behandling: Dato: Sak:
Nybygg	enebolig	7/8.80	17/9.80 969/80
Byggherrens navn	Adresse		
Ole Marvin Pedersen	Udlandsvingen 15		
Anmelders navn	Adresse		
G.Block Watne	Haraldsgt.87		
Ansvarshavendes navn	Adresse		
A.Haldorsen	c/o G.Block Watne		
<input type="checkbox"/> Brukstillatelse gitt .25/9.81.....  Arbeidet er besikktiget i samsvar med bygningslovens § 99. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.			
Haugesund den 4/7.83.....			
 Bygningssjef			
Sendes:			
<input type="checkbox"/> Byggherre <input type="checkbox"/> Anmelder <input type="checkbox"/> Ansvarshavende			
for  Olav Sønstabø Bygningsinspektør			
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93			

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN  
HAUGESUND

Dato: 08. 08. 83

ARKIVNR. | SAKNR.

504/10925



HAUGESUND KOMMUNE  
Sektor for teknisk drift

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E  
for arbeid etter plan- og bygningslovens § 99, av 20. juni 1986.  
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass  
UDLANDSVINGEN 15

Gnr. Bnr.  
23/265

Arbeidets art  
NYBYGG

Byggets art  
GARASJE

Mottatt  
27.06-96

Beh.dato  
06.08-96

Saksnr.  
BD.0478/96

Byggherre  
Ole M. Pedersen

Adresse  
Udlandsv. 15

Anmelder og ansvarshavende  
Paulsen Byggsenter

Adresse  
Spannav. 150c

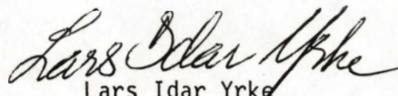
Byggearbeid påbegynt :  
Arbeidet er besiktiget. I medhold av Plan- og bygningslovens § 99  
gis det herved midlertidig brukstillatelse for **GARASJEN**.

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

1. Hele garasjen er innvendig kledd med min. 13 mm. gips.

**DISSE ARBEIDER MÅ VÆRE UTFØRT INNEN 20.12-97.**

Sektor for teknisk drift, Haugesund, 21.05.97

  
Lars Idar Yrke  
bygningskontrollør

Sendes : Byggherre  
Anmelder

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 23, Bruksnr 265	<b>Kommune:</b>	1106 Haugesund
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	911 Udland
Veiadresse:	Udlandsvingen 15, gatenr 2631	<b>Valgkrets:</b>	5 Austrheim
	5516 Haugesund	<b>Kirkesogn:</b>	6050301 Skåre
		<b>Tettsted:</b>	4532 Haugesund

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Steinsnes	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	13.05.1980	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	785,8 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	[REDACTED]	Pedersen Ellen Lovise	1/1	Død

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 23, Bruksnummer 265 i 1106 HAUGESUND kommune

## Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.05.1980	Avgiver	1106/23/95	-785,4
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/23/265	785,4

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 23, Bruksnummer 265 i 1106 HAUGESUND kommune

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

#### Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Udlandsvingen 15	Bolig					

#### Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	194,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	194,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171158699			Antall etasjer:	2

#### Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			94,0		94,0				
H01	1		100,0		100,0				

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig

#### Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

#### Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.08.1996
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.05.1997
Energikilde:		BRA annet:	37,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	37,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.05.1997
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18682850			Antall etasjer:	1

#### Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				37,0	37,0				

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 23, Bruksnummer 265 i 1106 HAUGESUND kommune

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

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

### Hjelpelinjer

— Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler
- - Veikant	..... Punktfeste

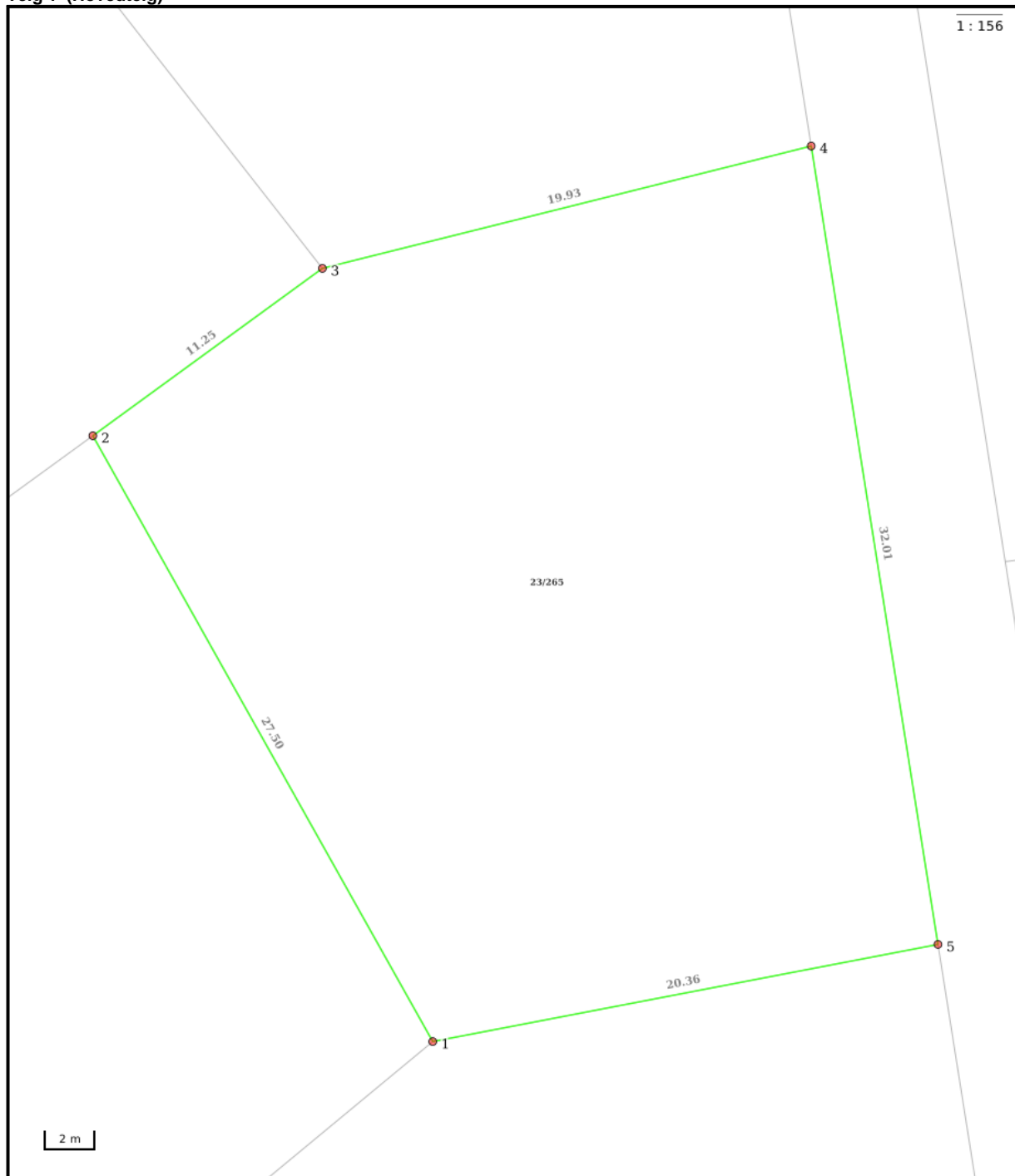
### Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 23, Bruksnummer 265 i 1106 HAUGESUND kommune

## Teig 1 (Hovedteig)



### Nøyaktighet (standardavvik)

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

### Hjelpelinjer

- |            |
|------------|
| — Vannkant |
| — Veikant  |

- |                          |
|--------------------------|
| ..... Fiktiv / Teigdeler |
| ..... Punktfeste         |

### Symboler

- |  |
|--|
| ○ Bygningspunkt  |
| △ Sefrak kulturminne<br><small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 23, Bruksnummer 265 i 1106 HAUGESUND kommune

## Areal og koordinater

**Areal:** 785,80m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

## Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 595 051,87	288 820,74	27,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 595 074,55	288 805,18	11,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 595 081,97	288 813,63	19,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 595 088,54	288 832,45	32,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 595 057,51	288 840,30	20,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

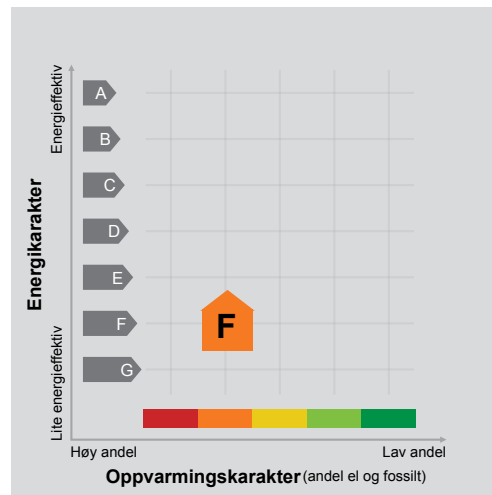
(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

## Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Adresse	Udlandsvingen 15
Postnummer	5516
Sted	HAUGESUND
Kommunenavn	Haugesund
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	265
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171158699
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-215710
Dato	12.12.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

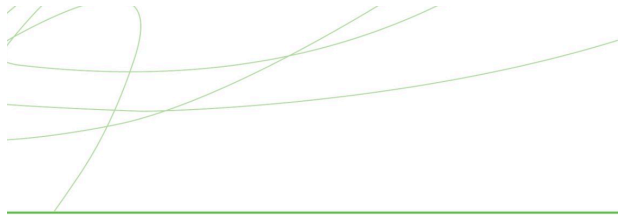
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montering tetningslister

- Redusér innnetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1980  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 97  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

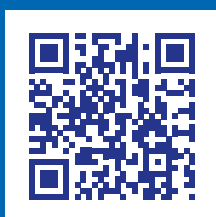
**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

### Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



### PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 2501250349 / Øystein Vestre, tlf. 90683633

Udlandsvingen 15, 5516 Haugesund

Gnr. 23, bnr. 265 i Haugesund kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

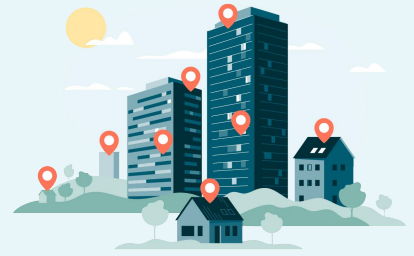
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



Oppdragsnr: 2501250349  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.12.2025

**Øystein Vestre**  
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

906 83 633  
oystein.vestre@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Haugesund  
Postboks 473, 5501 HAUGESUND

eiendomsmegler1.no